

**Совет Красносельского сельского поселения**

**Динского района**

**Р Е Ш Е Н И Е**

28 марта 2014 г. № 11

с. Красносельское

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КРАСНОСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДИНСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

В соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункта 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, созданий условий для планировки территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства Совет муниципального образования Красносельского сельского поселения решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Красносельского сельского поселения, представленные главой администрации Красносельского сельского поселения, с учетом результатов публичных слушаний (прилагаются).

2. Установить, что Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, местного самоуправления и распространяются на всех физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории Красносельского сельского поселения.

3. Администрации Красносельского сельского поселения:

1) опубликовать Правила землепользования и застройки на официальном сайте Красносельского сельского поселения;

2) привести свои муниципальные правовые акты в соответствие с Правилами землепользования и застройки на территории Красносельского сельского поселения, применительно к территории с. Красносельского.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на  
комиссию по бюджету, налогам, землеустройству и архитектуре Совета Красносельского сельского поселения Динского района (Ю.Б. Рудыкин).

5. Решение вступает в силу со дня его подписания.

Глава Красносельского

сельского поселения М.В. Кныш

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Проектный институт территориального развития»**

**Заказчик: Администрация Красносельского сельского поселения Динского района**

**Краснодарского края**

**Муниципальный контракт № 54/13 от 27.09.2013г.**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Муниципального образования**

**Красносельское сельское поселение**

**Динского района**

**Краснодарского края**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Директор ООО «ПИТП» Н. А. Делокьян

Кадастровый инженер I категории Г.Ф.Петросян

Краснодар – 2013

|  |  |
| --- | --- |
| **содержание** | |
| **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КРАСНОСЕЛЬСКОГО сельского**  **ПОСЕЛЕНИЯ Применительно к территории** **с. КРАСНОСЕЛЬСКОЕ** | |
| **Наименование** | **страницы** |
| **ВВЕДЕНИЕ** | 5 |
| **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** |  |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 5 |
| Статья 2. Сфера применения настоящих Правил | 8 |
| Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил | 8 |
| Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила | 8 |
| Статья 5. Цели градостроительного зонирования | 10 |
| Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений | 10 |
| **Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** |  |
| Статья 7. Полномочия Совета депутатов Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки | 10 |
| Статья 8. Полномочия главы Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки | 11 |
| Статья 9. Полномочия Администрации Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки | 11 |
| Статья 10. Полномочия комиссии | 12 |
| **Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** |  |
| Статья 11. Планировочная организация территории поселения | 12 |
| Статья 12. Линии градостроительного регулирования | 13 |
| Статья 13. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории поселения | 13 |
| Статья 14. Градостроительные планы земельных участков | 14 |
| **Глава 4. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ** |  |
| Статья 15. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности | **15** |
| Статья 16. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства | 16 |
| Статья 17. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации поселения | 16 |
| Статья 18. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц | 17 |
| **Глава 5. ПОРЯДОК осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительтсва** |  |
| Статья 19. Основные принципы организации застройки на территории поселения | 18 |
| Статья 20. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства | 18 |
| Статья 21. Выполнение инженерных изысканий для разработки проектной документации | 19 |
| Статья 22. Проектная документация объекта капитального строительства | 19 |
| Статья 23. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации | 19 |
| Статья 24. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 20 |
| Статья 25. Инженерные изыскания в период строительства | 20 |
| Статья 26. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства | 20 |
| Статья 27. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство | 22 |
| Статья 28. Строительный контроль | 22 |
| Статья 29. Государственный строительный надзор | 22 |
| Статья 30. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения | 23 |
| **Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ** |  |
| **Статья 31. Структура правил землепользования и застройки.** | **23** |
| **Статья 32. Карта градостроительного зонирования.** | **24** |
| Статья 33. Градостроительный регламент | 24 |
| Статья 34. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям | 25 |
| Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 26 |
| Статья 36. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 27 |
| Статья 37. Виды территориальных зон | 28 |
| Статья 38. Особенности землепользования и застройки на территориях жилых зон | 29 |
| Статья 39. Застройка и землепользование на территориях общественно-деловых зон | 34 |
| Статья 40. Застройка и землепользование на территориях производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры | 39 |
| Статья 41. Застройка и землепользование на территориях рекреационных зон | 43 |
| Статья 42. Застройка и землепользование на территориях зон сельскохозяйственного использования и назначения | 45 |
| Статья 43. Застройка и землепользование на территориях зон специального назначения | 49 |
| Статья 44. Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористике | 50 |
| **Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ и ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ** |  |
| Статья 45. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения | 54 |
| Статья 46. Охранные зоны | 55 |
| Статья 47. Санитарно-защитные зоны | 60 |
| Статья 48. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации | 62 |
| Статья 49. Водоохранные и прибрежные зоны | 64 |
| Статья 50. Подтопляемые зоны | 66 |
| **Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** |  |
| Статья 51. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 68 |
| Статья 52. Принятие решения о проведении публичных слушаний | 69 |
| Статья 53. Сроки проведения публичных слушаний | 69 |
| Статья 54. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний | 70 |
| Статья 55. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила | 70 |
| Статья 56. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 71 |
| Статья 57. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории | 71 |
| **Глава 9. требования пожарной безопасности** |  |
| Статья 58. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности | 72 |
| **Глава 10. заключительные положения** | 82 |

Приложение

к решению Совета Красносельского

сельского поселения

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. № \_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КРАСНОСЕЛЬСКОГО сельского поселения**

**Динского района**

**Краснодарского края**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Красносельского сельского поселения Динского района

(далее по тексту - Правила разработаны на основании Постановления главы Красносельского сельского поселения № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** При разработке Правил учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной документации:

- Схемы территориального планирования муниципального образования Динской район Краснодарского края, утвержденной Решением Совета муниципального образования Динской район 27.04.2010 г. № 25-3/2;

- Генерального плана Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края (проектировщик - ООО «ПИТП»), утвержденного решением Совета муниципального образования Красносельское сельское поселение Динского района 27.01.2011г. № 02.

Правила землепользования и застройки Красносельского сельского поселения устанавливают границы территориальных зон, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений. Наряду с действующими нормами градостроительного и земельного законодательства, муниципальными правовыми актами Красносельского сельского поселения настоящие правила создают условия рационального использования территории поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) **градостроительная документация поселения** – генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;

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

3) **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

4) **градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

5) **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

6) земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

7) **владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальные образования, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

8) **государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

9) **инвестор** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации;

10) **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, 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);

11) **органы местного самоуправления поселения** – Совет депутатов Красносельского сельского поселения (далее – Совет депутатов поселения), Глава Красносельского сельского поселения (далее - Глава поселения), Администрация Красносельского сельского поселения (далее - Администрация поселения);

12) **сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения либо в соответствии с гражданским законодательством;

13) **сервитут публичный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом Главы поселения, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

14) **территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

15) **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

16) **торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

17) **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.

18) **реконструкция** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, либо изменения параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема и качества инженерно – технического обеспечения).

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

20) **инженерные изыскания -** изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

21) **высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

22) **зона (территориальная зона)** – часть территории применительно к которой, и ко всем расположенным на ней земельным участкам и иным объектам недвижимости, устанавливается градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

23) **изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, а также изменение параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений (сооружений) при осуществлении иных действий.

24) **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 населенного пункта.

25) **конкурсная документация** – пакет документов, подготавливаемый организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключения договора аренды данного земельного участка физическому или юридическому лицу.

26) **коэффициент использования земельного участка** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

27) **линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков, определяющие места возможного строительства объектов недвижимости.

28) **отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.) обусловленное затруднениями или не возможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

29) **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов, а также благоустройства территории.

30) **процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

31) **санитарно – защитная зона** – функциональная территория между границами жилой территории и промышленным объектом, предназначенная для ослабления неблагоприятного влияния последнего на условия жизни и здоровья населения. По внешней границе С33 не должны превышаться предельно-допустимые концентрации (ПДК) вредных веществ в атмосферу, а также допустимые уровни шума, вибрации и энергии электромагнитных полей.

32)  **жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного характера, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

33) **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

34) **многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

35) **малоэтажный жилой дом** – индивидуальный или многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три.

36)  **среднеэтажный жилой дом** – многоквартирный четырех или пятиэтажный жилой дом.

37)  **многоэтажный жилой дом** –многоквартирный жилой дом с **количеством этажей более пяти**.

Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил.**

1. Настоящие Правила подлежат применению на территории поселения в административных границах Красносельского сельского поселения .

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории Красносельского сельского поселения.

3. За нарушение настоящих Правил предусматривается ответственность в соответствии со ст. 81 закона Краснодарского края от 23 июля 2003 года № 608-КЗ «Об административных правонарушениях».

**Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил.**

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

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

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в орган архитектуры и градостроительства Администрации Динского района (далее – орган архитектуры и градостроительства) для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации поселения, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает их и подготавливает с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы поселения комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемым решением Совета депутатов поселения и уставом поселения.

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

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов поселения представляются:

1) решение Главы поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с органом архитектуры и градостроительства;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом депутатов поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации поселения в сети «Интернет».

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

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

**Статья 5. Цели градостроительного зонирования.**

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в капитальное строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

**Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений.**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

**Глава 2.** **ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Полномочия Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки.**

К полномочиям Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки относятся:

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

2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3) утверждение генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки Красносельского сельского поселения;

4)утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) установление ставок земельного налога и арендной платы;

6) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 8. Полномочия главы Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям главы Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) Принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки.

2) Принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

3) С учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана.

4) Принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила.

5) Принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6) Принятие решения о предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7) Принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ.

8) Принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством.

9) Предоставление в установленном порядке земельных участков.

10) Принятие решения о развитии застроенной территории.

11) Резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд.

12) Установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

13) Защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством.

14) Разрешение в пределах своей компетенции земельных споров.

15) Иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

**Статья 9. Полномочия Администрации Красносельского сельского поселения в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям Администрации Красносельского сельского поселения (архитектора поселения) в области землепользования и застройки относятся:

1) Подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства.

2) Обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации.

3) Организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.

4) Участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности.

5) Выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения.

6) Подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства.

7) Участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке.

8) Участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков.

9) Контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции.

10) Иные полномочия, отнесенные к компетенции архитектора поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

**Статья 10. Полномочия комиссии.**

**1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования является постоянно действующим консультативным органом и формируется Главой поселения для обеспечения реализации настоящих правил.**

2. К полномочиям комиссии – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

1) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

2) Подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила.

3) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, представление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки.

4) Организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов Генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки, проектов планировки, решений об отклонении от предельных размеров земельного участка, предоставление разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков.

5) Иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы поселения. В составе комиссии не может быть менее трех и более пяти человек.

**Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 11. Планировочная организация территории поселения.**

1. Планировочная организация выполняется на основе планировочной структуры поселения и включает в себя следующие планировочные элементы:

1) поселение;

2) населенный пункт;

3) планировочный квартал;

4) земельно-имущественный комплекс.

2. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент планировочной организации территории поселения.

3. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках.

4. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования.

**Статья 12. Линии градостроительного регулирования.**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территории, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охраны зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

3) границы зон охраняемого природного ландшафта, историко–культурного наследия;

4) линии застройки;

5) границы санитарно – защитных зон;

6) границы зон охраны водных объектов и зон подтопления прибрежных территорий.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Динского района документация по планировке территории.

**Статья 13.** **Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории поселения.**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории (о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории) принимается главой администрации Красносельского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц в форме распоряжения.

В данном распоряжении определяются: сроки подготовки документации, уполномоченное лицо администрации по подготовке документации, в обязанности которого входит так же координация и контроль за ходом выполнения работ исполнителем. Распоряжением устанавливается порядок и сроки размещения заказа на выполнение работ, порядок организации работ по сбору исходных данных для подготовки документации.

3. Распоряжением о подготовке документации по планировке территории функция контроля по подготовке документации может быть возложена на Управление архитектуры и градостроительства Динского района (по согласованию), как уполномоченный орган района *(далее – уполномоченный орган района)*, обеспечивающий контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации.

4. Администрация Красносельского сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения.

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

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

5. В целях определения исполнителя работ проводятся торги (конкурсы) в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

С победителем торгов (конкурса) заключается муниципальный контракт на выполнение работ по подготовке документации по планировки территории.

6. Подготовка документации по планировки территории осуществляется на основании технического задания, согласованного с уполномоченным органом района и утвержденного администрацией Красносельского сельского поселения.

7. Администрация Красносельского сельского поселения совместно с уполномоченным органом района в течение тридцати дней со дня получения осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям, установленным частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, по результатам которой принимают решение о направлении документации для обсуждения на публичных слушаниях или об отклонении документации и о направлении ее на доработку.

8. Администрация поселения организует и проводит публичные слушания по проектам планировки территории в соответствии с положениями ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

10. Уполномоченное лицо администрации поселения представляет главе поселения подготовленную документацию, протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний и заключение уполномоченного органа района о соответствии разработанной документации действующим нормативным требованиям не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний и заключение уполномоченного органа района принимает решение об утверждении документации или об отклонении документации и направлении ее на доработку.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».

13. Описанный выше порядок подготовки документации по планировке территории не распространяется на случаи подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельных самостоятельных документов.

14. Описанный выше порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории в равной мере распространяется и на случаи внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории.

**Статья 14. Градостроительные планы земельных участков.**

1. **Назначение и содержание** градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана утверждается Правительством Российской Федерации.
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1. В составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков, в целях представления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2. В качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 года № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;

2) подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

3) выдача разрешений на строительство;

4) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

5) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав

на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

6) принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

**Глава 4. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 15. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.**

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства и целей, не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Совета депутатов Динского района, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

**Статья 16. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства.**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги могут проводиться по инициативе Администрации поселения, действующей на основании договора с ней, специализированной организации либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4) организация и проведение торгов;

5) подведение и оформление результатов торгов;

6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового паспорта земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией поселения.

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

10. Максимальные нормы земельных участков предоставляемых для индивидуального жилищного строительства составляют – 0,15 га.

11. Не допускается выдел в натуре земельного участка для индивидуального жилищного строительства менее 600м2 при ширине участка менее 12 м.

**Статья 17. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации поселения.**

1. Администрация поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации поселения принимается Главой администрации Динского района по представлению органа архитектуры и градостроительства.

**Статья 18. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц.**

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы Динского района через Управление имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район.

В заявлении заявитель должен указать назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в Управлении имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган архитектуры и градостроительства Динского района участвует в установлении соответствия или несоответствия намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, Управление имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район по поручению Главы Динского района осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, Управление имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район подготавливает ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства Динского района.

7. Орган архитектуры и градостроительства Динского района оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация Динского района отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Динского района победителем торгов, или из средств бюджета района в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы Динского района.

**Глава 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И**

**КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 19. Основные принципы организации застройки на территории поселения.**

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, принятых в генеральном плане поселения, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик поселения.

2. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемой территориального планирования Динского района, генеральным планом Красносельского сельского поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Строительство объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов и объектов благоустройства) на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками и объектами недвижимости на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик (заказчик) обеспечивает подготовку необходимых документов, указанных в п.3 ст.55 Градостроительного кодекса РФ.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

**Статья 20. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.**

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

**Статья 21. Выполнение инженерных изысканий для разработки проектной документации.**

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 47 Градостроительного кодекса РФ. И постановлением Правительства РФ от 19 января 2006г. № 20 «Об инженерном изыскании для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющих инженерные изыскания.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую природную среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно – планировочных решений, проектирования инженерной защиты таких зданий, строений, сооружений;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, разработки мероприятий по охране окружающей среды.

**Статья 22. Проектная документация объекта капитального строительства.**

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

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 23. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.**

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением – Краснодаркрайэкспертизой и ее филиалами в городах Новороссийске и Сочи.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

**Статья 24. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию поселения заявление на имя Главы поселения о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в администрацию поселения на имя Главы поселения.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 25. Инженерные изыскания в период строительства.**

1.      Инженерные изыскания в период строительства включают:

- создание геодезической разбивочной сети (основы) для строительства;

- вынос в натуру основных разбивочных осей зданий, строений, сооружений;

- геодезические разбивочные работы в процессе строительства;

- геодезический контроль точности геометрических параметров зданий и сооружений в процессе строительства;

- исполнительные геодезические съемки планового и высотного положения элементов конструкций и частей зданий и инженерных коммуникаций;

- контрольные геодезические съемки законченных строительством зданий, строений, сооружений и инженерных коммуникаций;

2. При выполнении инженерных изысканий по созданию разбивочной основы в период строительства заказчик представляет в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности администрации:

- разбивочный чертеж с привязкой и знаками геодезической основы разбивочных

осей зданий и сооружений;

- каталоги координат и высот пунктов геодезической основы;

- чертежи геодезических знаков;

- технический отчет.

**Статья 26. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции капитального строительства должен направить в Управление государственного строительного надзора Краснодарского края извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкцию в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

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

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

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 государственного кодекса Российской Федерации.

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

7. Отклонение параметра объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта Управление по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) администрации Краснодарского края.

9. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 27. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство.**

1. Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительства не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объекта, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменение объекта капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительными регламентами.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано соблюдать требования технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, выполнение работ подготовительного этапа строительства, обеспечение чистоты прилегающей к строительным площадкам территории.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт, представителей застройщика или заказчика, органов по осуществлению муниципального градостроительного контроля.

4. Застройщик или заказчик должен соблюдать нормы градостроительного законодательства, пожарные и санитарные разрывы и нормативные строительные правила.

**Статья 28. Строительный контроль.**

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль за ходом строительства осуществляется в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком, а также органами градостроительного муниципального контроля в соответствии с распоряжением главы администрации Краснодарского края от 22 ноября 2005 года № 1075-р «Об осуществлении градостроительного контроля». Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

**Статья 29. Государственный строительный надзор.**

1. Государственный строительный надзор за строительством объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 01 февраля 2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в РФ», постановление главы администрации Краснодарского края от 15 сентября 2005г. № 859 «Об управлении государственного строительного надзора Краснодарского края».

2. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Постановлением главы администрации Краснодарского края от 15 сентября 2005г. № 859 «Об управлении государственного строительного надзора Краснодарского края» функции по осуществлению государственного строительного надзора на территории Краснодарского края возложены на управление государственного строительного надзора Краснодарского края.

**Статья 30. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения.**

На территории Красносельского сельского поселения муниципальный градостроительный контроль за строительством объектов индивидуального жилищного строительства, объектов, для строительства которых не требуется разрешения на строительство, и объектов, неподведомственных государственному строительному надзору, не осуществляется в соответствии с исполнением постановления №1701 от 28.09.2012 г.

**Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ**

**Статья 31. Структура Правил землепользования и застройки.**

В структуре Правил землепользования и застройки выделяются *три отдельных блока*, объединенные общими принципами формирования, но различающиеся содержанием материалов:  
  
 **а)** **порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**. Порядок применения Правил определен положениями п.3 ст.30 Градостроительного Кодекса РФ.

Порядок включает также положения о регулировании «иных» вопросов землепользования и застройки, в частности - различные аспекты градостроительной подготовки земельных участков, например, в части реконструкции объектов капитального строительства, межевания, подготовки земельных участков на землях общего пользования и т.д. Детально, затронутые вопросы, отражены в главах 3,4,5 настоящих Правил**).**

**б)** **карта градостроительного зонирования**. Главное назначение данной карты – графическое отражение территориальных зон. Карта градостроительного зонирования составлена на территорию всего поселения и отдельно карты по ограничениям (карты санитарно-защитных зон, карты водоохранных зон, карты объектов культурного наследия и т.д.) не составлялись. Такие зоны с особыми условиями располагаются как в пределах одной территориальной зоны, так и в нескольких. При этом вне зависимости от составления отдельных карт, на общей карте градостроительного зонирования зафиксированы границы зон с особыми условиями использования территорий. Кроме того, определены следующие базовые нормы зонирования:  
- принадлежность участка только к одной зоне (не допускалась ситуация, когда, например, половина земельного участка войдет в жилую зону, а половина участка попадет в производственную);  
- территориальные зоны не устанавливались применительно к одному земельному участку. Данная норма ориентирована на перспективное развитие территории муниципального образования. **Установление территориальной зоны для одного участка допускается в виде исключения.**

**в)** **градостроительные регламенты**. Регламент состоит из трех частей. Первая устанавливает 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. Вторая часть определяет предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Третья часть содержит ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 32. Карта градостроительного зонирования.**

*Карта градостроительного зонирования и ее правовое значение.* Процесс разработки карты градостроительного зонирования осуществлялся на основании принятого порядка применения правил землепользования и застройки с последующим установлением на ее основе соответствующих градостроительных регламентов. В карте зонирования территории конкретизируются направления реализации государственной пространственной политики, определяемые в документации территориального планирования, исходя из перспектив социально-экономического развития территорий, их природно-климатических условий, демографических, исторических, культурных и иных особенностей. При разработке учитывались прогнозы социально-экономического развития территории, сведения о состоянии среды жизнедеятельности, инженерной, транспортной и социальной инфраструктурах, инженерной защите территорий, инженерно-геологической изученности и экологической обстановки, объектах культурного и природного наследия.   
  
Основным *назначением* карты градостроительного зонирования территории является: введение градостроительных регламентов, придание им правового статуса и обеспечение правовых гарантий по использованию земельных участков и иных объектов недвижимости для их правообладателей, а также лиц, желающих приобрести право собственности (аренды) на земельный участок; создание условий (установление параметров) для реализации градостроительной политики, перспективного развития территории и формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур публичных торгов; привлечение инвестиций в развитие земельных участков и иных объектов недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного варианта использования земельных участков и иных объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами; соизмеримость публичных (государственных и муниципальных) и частных интересов в решении вопросов пространственной организации территории, реализации планов развития территории муниципального образования с учетом необходимости сохранения природной и культурно-исторической среды; обеспечение свободного доступа граждан к информации с целью их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

*Карта градостроительного зонирования* является приоритетным видом документации в системе правил землепользования и застройки. В ней определяются: границы населенных пунктов в пределах муниципального образования; границы территориальных зон с установленным правовым режимом, включая стимулы и ограничения по поводу пользования недвижимостью; территории, условно возможные для освоения их строительством, а также в различной степени неблагоприятные для использования; санитарно-защитные, защитные и охранные зоны производств, зон распространения подтоплений, особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, инженерных и транспортных сооружений и коммуникаций; границы земель водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий местного значения, а также границы земель сельскохозяйственного назначения, расположенных как в границах, так и за пределами границ населенного пункта.

**Статья 33. Градостроительный регламент.**

1. Градостроительные регламенты устанавливались на основании изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

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

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) **основные виды разрешенного использования**, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними;

3) **условно разрешенный вид использования** земельных участков и объектов капитального строительства, допустимый по специальному разрешению после обсуждения на публичных слушаниях.

6. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

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

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

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

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

5) **минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов**, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений, общественно – деловых зон;

6) **показатели общей площади помещений** (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) **иные показатели**.

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

9. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 34. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям.**

1. Земельный участок и иные объекты капитального строительства не соответствуют градостроительному регламенту в случае, если виды разрешенного использования, предельные размеры или предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Земельный участок и иные объекты капитального строительства не соответствуют красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается Администрацией поселения в соответствии с действующим законодательством.

4. Реконструкция и капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, а также строительство объектов капитального строительства, могут осуществляться только в соответствии с настоящими Правилами и красными линиями.

**Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Администрацию Красносельского сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Администрация Красносельского сельского поселения размещает сообщение 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.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подготавливается созданной Администрацией Красносельского сельского поселения комиссией по подготовке и проведении публичных слушаний. Заключение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

7. 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 представленного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний глава администрации в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, или иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) и в сети Интернет.

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

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

**Статья 36. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства глава администрации в течение трех дней со дня поступления указанных документов принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**Статья 37. Виды территориальных зон.**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) границе поселения;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования поселения:

1) жилые зоны (Ж.1.1-Ж.1.10);

2) общественно - деловые зоны (ОД.1.1-ОД.1.2);

3) производственные зоны (П.1.1-П.1.7);

4) рекреационные зоны (РЗ.1.1-РЗ.1.16);

5) зоны сельскохозяйственного использования (СХ.1.1-СХ.1.6);

6) зоны сельскохозяйственного назначения (СХН), в том числе:

а).СХН.1.1 **-** земли сельскохозяйственного назначения, занятые сельскохозяйственными угодьями (пашня, многолетние насаждения, пастбища, сенокосы, залежь);

**Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются. Указанные земли имеют приоритет в использовании по целевому назначению и подлежат особой охране.**

б)СХН.1.2 - земли сельскохозяйственного назначения, занятые несельскохозяйственными угодиями;

в) СХН.1.3 - земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель населенного пункта для жилищного строительства (жилая зона);

г) СХН.1.4 – земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель промышленности, транспорта и иного назначения;

д) СХН.1.5- земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель особо охраняемых территорий (рекреационного назначения).

7) зоны специального назначения (СН.1.1-СН.1.2).

4. Зоны с особыми условиями использования территорий:

1. охранные зоны;
2. санитарно-защитные зоны;
3. зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации;
4. водоохранные и прибрежные зоны;
5. зоны подтопления земель.

5. Застройка территориальных зон осуществляется по утвержденным проектам планировок территории.

6. На землях общего пользования, занятых улицами, площадями, проездами, набережными, скверами, бульварами, градостроительный регламент не распространяется.

**Статья 38. Особенности землепользования и застройки на территориях жилых зон**

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства, а так же для застройки отдельно стоящими домами коттеджного типа на 1-2 семьи с придомовыми участками и многоквартирными блокированными жилыми домами с приквартирными участками.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

4. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

5. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

6. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

7. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

8. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов, индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится лицензированной организацией за счет застройщика.

9. После ввода индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

**Градостроительные регламенты для** жилых зон **Ж.1.1 - Ж.1.10**

Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, в том числе с местами приложения труда (включая площадь застройки). | Минимальная площадь  земельных участков – 600кв. м.  Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, в том числе мансардный этаж.  Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.  Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на - 3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м.  Коэффициент использования земельного участка:  – в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,4. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Отдельно стоящие дома коттеджного типа на 1-2 семьи с придомовыми участками. | Минимальная площадь  земельных участков – 600 кв. м. на каждую семью  Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 (32)м.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, в том числе мансардный этаж.  Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.  Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на - 3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м.  Коэффициент использования земельного участка:  – в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,4. | При разделе земельного участка минимальная ширина части земельного участка, закрепленного за одной семьей, вдоль фронта улицы (проезда), не может превышать 8 м.  Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Жилые дома коммерческого назначения:  гостевые дома | Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  Для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек.  Максимальное количество номеров – 15.  Площадь земельного участка – 30-40кв.м. на 1 место, но не менее 300 кв.м общей площади. | Должны соблюдаться требования пожарной безопасности, предъявляемым к зданиям (сооружениям, строениям, пожарным отсекам и частям зданий, сооружений, строений - помещениям или группам помещений, функционально связанных между собой) класса функциональной пожарной опасности Ф 1.2. |
| Многоквартирные блокированные жилые  дома с приквартирными  участками. | Минимальная площадь  земельных участков на 1 квартиру – 400 кв. м;  Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 – 32 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, в том числе мансардный этаж.  Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.  Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на -3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м.  Коэффициент использования земельного участка:  – в границах территории застройки жилыми домами блокированного типа – 0,8 – 1,6. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты дошкольного образования | Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:  - при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.;  - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел.  Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта:  - при вместимости более 100 мест – 29 кв.м. на 1 чел.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов в сельских населенных пунктах – 10 м.  Предельное количество этажей – 2. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях».  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты общеобразовательного назначения | Минимальные размеры земельного участка при вместимости:  - до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;  - от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов в сельских населенных пунктах – 10 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м. | Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях».  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка:  - аптечные киоски и стоматологические кабинеты – 500 кв.м;  - поликлиники – 3000 кв.м.;  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 500 кв. м. – 53,2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 3000 кв. м. – 79,2.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты спортивного назначения: стадионы, бассейны, катки, спортивные площадки, спортивные залы, спортивные манежи, корты | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальная высота – 15 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты торгового назначения: магазины, рынки, торговые комплексы;  Объекты по оказанию бытовых услуг:  Мастерские по ремонту и пошиву обуви, швейных изделий, мастерских по ремонту часов, мебели, объекты по ремонту и техническому обслуживанию и прокату бытовых машин, прачечные, химчистки, фотоателье, бани, парикмахерские, косметические кабинеты и иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению | Минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:  - от 4 до 6 – 4000 кв. м.;  - от 6 до 10 – 6000 кв. м.  Минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения:  - до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади;  - от 25 до 650 кв. м. торговой площади -60 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади. | Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты культурно-досугового назначения: дома культуры, клубы, библиотеки, театры, музеи, кинотеатры, зоопарки | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общественного питания: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бистро, бары | Минимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест:  - до 50 мест – 2000 кв.м.;  - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м | Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Требования к ограждению земельных участков:  – ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;  – высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;  – ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны общественной территории, при этом открываться они должны только внутрь участка, а не наружу в сторону общественной территории. Если указанное требование невозможно выполнить, то допускается открытие ворот наружу в сторону общественной территории. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.  – на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей общественной территории (например, колючую проволоку), можно устанавливать на высоте не менее 1,9 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора.  – ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;  – характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.  – допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр).  – по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до  100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы. | | |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты хозяйственного назначения – летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы; бассейны, бани и сауны индивидуального использования; теплицы и оранжереи индивидуального пользования, сады, огороды, навесы.  Личные подсобные хозяйства. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 5 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов, надворные туалеты.  Гидронепроницаемый выгреб. Септики. | Расстояние до соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.  Расстояние от жилого дома не менее - 5 м. |  |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта;  открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.  Предельная высота объекта – 6 м. | Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн. |
| Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения:  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы,  - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары),  - газорегуляторные пункты,  - трансформаторные подстанции. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Предельная высота объекта – 6 м., за исключением вышек связи и иных подобных объектов.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.  Не допускается размещение башен сотовой связи Соблюдение санитарно - защитных зон и технологических разрывов. |
| Улицы, проезды, cкверы, бульвары, детские площадки, спортивные площадки, набережные | По заданию на проектирование, в соответствии с нормативами и стандартами. | Соблюдение условий общедоступности и безопасности |
| Иные объекты, связанные с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду | По заданию на проектирование, в соответствии с нормативами и стандартами. | Соблюдение условий общедоступности и безопасности |

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты администра-тивно-делового назначе-ния: отделения связи, почты, офисы, админи-стративные здания, фи-нансово-кредитные учреждения, объекты ор-ганов охраны право-порядка, объекты суде-бной системы | Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 3 | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культового назначения: церкви, мечети, храмы, часовни, синагоги, молельные дома, культовые здания для выполнения религиозных обрядов | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 4 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общественного питания: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бистро, бары | Минимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест:  - до 50 мест – 2000 кв.м.;  - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м | Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон.  Встроенно-пристроенные.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |

**Статья 39. Застройка и землепользование на территориях общественно-деловых зон**

 1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок легкового автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

3. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

4. Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

5. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

6. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

7. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

**Градостроительный регламент для** общественно-деловых зон **ОД.1.1-ОД.1.2.**

Зоны общественно-делового назначения ОД.1.1-ОД.1.2 выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты администра-тивно-делового назначе-ния: отделения связи, почты, офисы, админи-стративные здания, фи-нансово-кредитные учреждения, объекты ор-ганов охраны право-порядка, объекты суде-бной системы | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;  Максимальный процент застройки участка – определяется по заданию на проектирование;  Минимальный отступ строений от красной линии определяется по заданию на проектирование, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.  Шпили, башни, флагштоки – без ограничений.  Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.  Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 3.  Озеленение не менее 10%. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, в том числе с местами приложения труда (включая площадь застройки). | Минимальная площадь  земельных участков – 600кв. м.  Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, в том числе мансардный этаж.  Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.  Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на - 3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м.  Коэффициент использования земельного участка:  – в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,4. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты дошкольного,  начального общего и  среднего (полного)  общего образования | **Дошкольного образования:**  Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:  - при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.;  - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел.  Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта:  - при вместимости более 100 мест – 29 кв.м. на 1 чел.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов в сельских населенных пунктах – 10 м.  Предельное количество этажей – 2.  **Школьного образования:**  Минимальные размеры земельного участка при вместимости:  - до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;  - от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов в сельских населенных пунктах – 10 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях».  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты социального обслуживания: учреждения социального обслуживания, дома-интернаты, интернаты,  центры социальной помощи, социальные приюты | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка:  - аптечные киоски и стоматологические кабинеты – 500 кв.м;  - поликлиники – 3000 кв.м.;  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 500 кв. м. – 53,2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 3000 кв. м. – 79,2.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты спортивного назначения: физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, бассейны, спортивные базы, катки, спортивные площадки, спортивные залы, корты | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальная высота – 15 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты торгового назначения: магазины, рынки, торговые комплексы;  Объекты по оказанию бытовых услуг:  Мастерские по ремонту и пошиву обуви, швейных изделий, мастерских по ремонту часов, мебели, объекты по ремонту и техническому обслуживанию и прокату бытовых машин, прачечные, химчистки, фотоателье, бани, парикмахерские, косметические кабинеты и иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населениию; | Минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:  - от 4 до 6 – 4000 кв. м.;  - от 6 до 10 – 6000 кв. м.  Минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения:  - до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади;  - от 25 до 650 кв. м. торговой площади -60 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади.  Минимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест:  - до 50 мест – 2000 кв.м.;  - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м | Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон.  Встроенно-пристроенные.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты культурно-досугового назначения: дома культуры, клубы, библиотеки, театры, музеи, кинотеатры, зоопарки | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общественного питания: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бистро, бары | Минимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест:  - до 50 мест – 2000 кв.м.;  - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м | Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон.  Встроенно-пристроенные.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты, связанные с  отправлением культа,  объекты сопутствующие  отправлению культа,  жилые дома  священнослужителей и  обслуживающего персонала. | Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажей.  Высота – не более 15 м.  Озеленение не менее 10%.  Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;  Максимальный процент застройки участка – определяется по заданию на проектирование;  Минимальный отступ строений от красной линии определяется по заданию на проектирование, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.  Шпили, башни, флагштоки, купола – без ограничений.  Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90. | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Требования к ограждению земельных участков:  Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства; ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистки, высотой не более 2,0 м.  При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности. | | |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения, пожарное депо | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м.  Предельная высота объекта – 6 м., за исключение вышек связи и иных подобных объектов | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами |
| Гаражи, склады, объекты хозяйственного назначения, общественные туалеты, автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, наземные многоуровневые); объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения, автозаправочные станции. | Максимальное количество надземных этажей зданий – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. | Соблюдение санитарно - защитных зон. |

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта: автомобильные мойки, станции технического обслуживания, машинно-транспортные мастерские, ремонтно-механические мастерские, автостанции, автобусные парки. | Минимальные размеры земельных участков автомобильных моек и станций технического обслуживания в зависимости от числа постов: | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Требования к ограждению земельных участков:  Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистки, высотой не более 2,0 м.\*  При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности.  \*К ограждению жилых домов предъявляются те же требования, что и для зон Ж.1.1-Ж.1.10, с обязательным выполнением проекта ограждения и согласования его с органном, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства | | |

**Статья 40. Застройка и землепользование на территориях производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур.**

1. Производственные зоны поселения расположены в границах населенного пункта и представлены шестью обособленными территориальными зонами (П.1.1-П.1.7), границы которых установлены с учетом границ земельных участков, границ населенного пункта и естественных границ природных объектов, улиц и проездов.

2.Производственная зона вне населенного пункта расположена в юго-западной части поселения и совмещена с границей зоны земель сельскохозяйственного назначения, предназначенной для перевода в категорию земель промышленности, транспорта и иного специального назначения в долгосрочной перспективе.

3.Зоны инженерной и транспортной инфраструктур обусловлены наличием на территории поселения существующих магистральных газопроводов высокого давления (МГ Россия-Турция «Голубой поток», МГ «Афипская-Березанская», МГ «Красносельское-Пластуновская», ЛЭП-35 кв, нефтепровода Каспийского трубопроводного консорциума (КТК) и межселенной автодороги IV категории Динская-Старомышастовская, проходящей по западной окраине села Красносельское. Расширение жилой зоны села Красносельское за счет земель сельскохозяйственного назначения в ее западной части обусловили проектное решение по выносу межселенной дороги Динская-Старомышастовская из границ населенного пункта и создание его западного обхода.

4.Магистральные газопроводы и нефтепровод КТК являются подземными сооружениями и на территории поселения не имеют значительных площадных отводов для их обслуживания (площадки под контрольно-измерительными приборами – 1 кв.м.). На карте градостроительного зонирования отражены охранные зоны трубопроводов и ЛЭП без выделения в самостоятельные территориальные зоны.

5. Производственные зоны поселения расположены в границах населенного пункта и предназначены для размещения промышленных, коммунально – складских, инженерных коммуникаций и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

6. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов, инженерных коммуникаций и транспортной инфраструктуре не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции.

7. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

8. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

9. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

10. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.

11. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

12. Проектом строительства, реконструкции производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.

13. Повышение эффективности использования промышленных территорий обеспечивается за счет уплотнения (упорядочения) размещения промышленных объектов на территориях промзон, повышения этажности, использования подземного пространства, сокращение площадей, занимаемые санитарно-защитными зонами предприятий, при соответствующем обосновании с органами Роспотребнадзора.

14. Промышленные предприятия обязаны своими силами и средствами осуществлять предусмотренные генеральным планом работы по созданию санитарно - защитных зон, подъездных дорог, проездов, тротуаров, охране и уходу за зелеными насаждениями и их санитарно-защитных зон, выполнение других работ по благоустройству.

15. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

16. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

17. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

18. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

19. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

20. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

21. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

22. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

23. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

24. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

25. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

26. В состав транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

27. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки и в проекте межевания квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

28. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

29. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

30. Строительство и реконструкция объектов дорожно-транспортной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, путепроводов, транспортных развязок) осуществляется на основе генерального плана поселения, комплексной транспортной схемы развития всех видов пассажирского транспорта, схем организации дорожного движения транспорта с учетом перспективного развития уровня автомобилизации.

31. При разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным являются разделы:

организация дорожного движения и подземные коммуникации. При реконструкции улиц и площадей предусматривается, если это необходимо, переустройство инженерных сетей.

**Градостроительные регламенты для** производственных зон **П.1.1 - П.1.7,**

**зон инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны П.1.1-П.1.7 выделены для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Нижеприведенные параметры разрешенного использования земельных участков также применимы к зоне СХН.1.4 по мере перевода этих земель в состав земель промышленности и транспорта и их освоения в соответствии с проектной документацией.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;  Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи легкового автотранспорта, автостоянки на отдельном земельном участке;  Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);  Офисы, конторы, административные службы.  Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  Отделения, участковые пункты полиции;  Пожарные части;  Объекты пожарной охраны.  Аптеки;  Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;  Предприятия розничной торговли и обслуживания населения;  Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;  Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  Ветеринарные приемные пункты;  Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий V класса не менее 60 % площади.  Предельная высота ограждения – 2м.  Этажность – не более 2 эт.  Высота этажа – не более 6 м.  Высота – не более 12м.  Озеленение – не менее 10% от площади земельного участка. | При реконструкции предприятия выполнить проект санитарно - защитной зоны.  Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения)  офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения). | Предельная высота ограждения – 2м. |
| Офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения). | Этажность – не более 1 эт.  Высота этажа – не более 6 м.  Озеленение – не менее 10% от площади земельного участка. |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;  объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;  объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м. | Соблюдение санитарно - защитных зон, правил пожарной безопасности и технических регламентов. |
| Автобусные автостанции.  Объекты складского назначения различного профиля,  авторемонтные и  сервисные мастерские; | Этажность – не более 2 эт.  Высота этажа – не более 6 м.  Высота – не более 12м.  Озеленение – не менее 10% от площади земельного участка.  Высота ограждения - 2 м.; | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Объекты подсобного назначения (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения) и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. | Соблюдение санитарно- защитных зон. |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 5 м., высота этажа – до 3м. Общая площадь помещений - до 200 кв. м. |  |

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Автозаправочные станции не более 3-х ТРК только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе). | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажа.  Максимальная высота – до 5 м., высота этажа – до 3м. Общая площадь помещений - до 200 кв. м. | Соблюдение санитарно - защитных зон, правил пожарной безопасности и технических регламентов. |
| Объекты торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов делового, финансового назначения, общественные организационные пункты охраны, страховые фирмы и прочие подобные организации, офисы | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.  Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м. Общая площадь помещений - до 200 кв. м. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |

**Статья 41. Застройка и землепользование на территориях рекреационных зон**.

Зона рекреационного назначения предназначена для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

В состав зон рекреационного назначения (РЗ) включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

**Градостроительные регламенты для зоны рекреации РЗ.1.1 - РЗ.1.16**

Нижеприведенные регламенты применимы также к зоне СХН.1.5 после перевода этих земель в состав земель особо охраняемых территорий (рекреационного назначения) и их освоения в соответствии с градостроительной документацией.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Учреждения санаторно-курортные, оздоровительные, отдыха и туризма (санатории, дома отдыха, пансионаты, лагеря для школьников и др.) | Размеры земельного участка определяются по заданию на проектированию.  Максимальное количество надземных этажей – 3 этажа.  Максимальная высота – 12 м  Предельная высота ограждения -2м. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Парки, скверы, бульвары, лесопарки,  лесные массивы, пляжи, набережные,  спорт площадки, фонтаны, малые  архитектурные формы,  мемориальные комплексы (без захоронений),  тематические парки, детские аттракционы и игровые комплексы, естественные и искусственные водоемы. | 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). | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил.  Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с пунктом 4 статьи 58, части III настоящих Правил. |
| *Требования к ограждению земельных участков:*  Ограждения земельных участков должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления; ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистки.  Предельная высота ограждения – 2 м. | | |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. | Соблюдение санитарно - защитных зон. |
| Наземные автостоянки  автомобильного транспорта. | Следует принимать 25 м2 на 1 машино-место. Расчетное количество машино-мест допускается определять в соответствии с табл.78 «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» | - |

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты административного, хозяйственного и технического назначения. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Оборудованные спортивные площадки, лодочные станции.  Объекты сезонной торговли. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажа.  Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м.  Отдельно стоящие. | - |

**Статья 42. Застройка и землепользование на территориях зон сельскохозяйственного использования и назначения.**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования включены зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

3. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

4. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам, государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

5. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом.

6. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**Градостроительные регламенты для зоны сельскохозяйственного использования СХ.1.1-СХ.1.6**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ** РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты сельскохозяйственного использования | Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.  Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |
| Крестьянские (фермерские) хозяйства | Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативными правовыми актами Краснодарского края.  Предельная высота объектов капитального строительства – 12 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.  Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |
| Личное подсобное хозяйство | Минимальные размеры земельного участка в границах населенного пункта – 600 кв. м.  Максимальный размер земельного участка в границах населенного пункта – 1500 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка за границами населенного пункта – 1500 кв. м.  Максимальный размер земельного участка за границами населенного пункта – 15 000 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3. | Полевой земельный участок (земельный участок за границами населенного пункта) используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| Огородничество | Минимальные размеры земельного участка в границах населенного пункта – 600 кв. м.  Максимальный размер земельного участка в границах населенного пункта – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. | При выделении земельных участков в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления |
| Парниковые и тепличные хозяйства | Минимальные размеры земельного участка в границах населенного пункта – 600 кв. м.  Максимальный размер земельного участка в границах населенного пункта – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.  Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |
| Животноводство | Минимальные размеры земельного участка в границах населенного пункта – 1500 кв. м.  Максимальный размер земельного участка в границах населенного пункта – 15 000 кв.м. | При выделении земельных участков в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления |
| Ведение сельскохозяйственного производства сельскохозяйственными предприятиями и гражданами;  Объекты по переработке сельхозпродукции | Минимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные размеры земельных участков общетоварных складов, кв. м. на 1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 кв. м.;  - непродовольственных товаров – 740 кв. м.  Минимальные размеры земельных участков специализированных складов:  - холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц) – 190 кв. м.;  -фруктохранилища,  овощехранилища, картофелехранилища – 1300 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество этажей – 3. | Допускается размещение предприятий III-V классов опасности.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.  Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |
| Стоянки, парковки для автомобильного транспорта,  Пожарные депо,  Объекты инженерного обеспечения (вышки сотовой связи, объекты водо-,  газо-, электроснабжения) | Следует принимать 25 м2 на 1 машино-место. Расчетное количество машино-мест допускается определять в соответствии с табл.78 «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» | Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |
| Обустройство набережных, берегоукрепление | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами. | Строительство возможно только после изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с генеральным планом или если участок предоставлен для строительства объектов для сельскохозяйственного производства |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ** РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.  Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – 6 м.  Предельная высота объекта – 6 м. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц  Соблюдения санитарно - защитных зон. |
| Объекты хозяйственного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.  Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – 6 м.  Предельная высота объекта – 6 м. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц |

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ** ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Садоводческие товарищества; Карьеры. | Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 64,6.  Предельное количество этажей – 1 | Строительство возможно после изменения вида разрешенного использования и перевода земельных участков в установленную категорию в соответствии с генеральным планом |

В соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=541484F1EFA458A1025292FF5C9BF36E783D89ECFE80041CD8E1108059I6CEL) от 7 июля 2003 года N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве", а также с [Законом](consultantplus://offline/ref=541484F1EFA458A102528CF24AF7AC647E37D2E2F082094D82BE4BDD0E678EBFI0CBL) Краснодарского края от 7 июня 2004 года N 721-КЗ "О государственной поддержке развития личных подсобных хозяйств на территории Краснодарского края" земельные участки могут использоваться для ведения личного подсобного хозяйства.

**СХН - Зона сельскохозяйственного назначения:**

В соответствии с требованиями части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты не установлены на сельскохозяйственные угодья в составе зоны земель сельскохозяйственного назначения СХН и, соответственно, выделенных на карте градостроительного зонирования зон СХН.1.1, СХН.1.3- СХН.1.5.

Регламенты, установленные для несельскохозяйственных угодий в зоне СХН.1.2 действительны также для выделенных зон СХН.1.3- СХН.1.5 до перевода указанных земель в установленном порядке в состав земель населенных пунктов, промышленности, транспорта и особо охраняемых территорий соответственно. По мере перевода земельных участков в указанные выше категории земель, будут вступать в действие регламенты, установленные для соответствующих территориальных зон.

**1. СХН.1.1 -** земли сельскохозяйственного назначения, занятые сельскохозяйственными угодьями (пашня, многолетние насаждения, пастбища, сенокосы, залежь);

Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются. Указанные земли имеют приоритет в использовании по целевому назначению и подлежат особой охране.

**2. СХН.1.2** - земли сельскохозяйственного назначения, занятые несельскохозяйственными угодиями

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- животноводческие фермы;

- полезащитные и лесозащитные полосы.

- внутрихозяйственные дороги

- тепличные и парниковые хозяйства

- замкнутые водоемы;

- свиноводческие комплексы и фермы;

- птицефабрики и птицефермы;

- для ведения крестьянского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства и виноградарства;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского сельскохозяйственного производства;

- хранилища навоза и помета;

Условно разрешенные виды использования:

- склады;

- карьеры;

**3. СХН.1.3 -** земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель населенного пункта для жилищного строительства (жилая зона);

**4. СХН.1.4 –** земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель промышленности, транспорта и иного назначения;

**5.СХН.1.5-** земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные в перспективе для перевода в состав земель особо охраняемых территорий (рекреационного назначения)

**Статья 43. Застройка и землепользование на территориях зон специального назначения.**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

**Градостроительные регламенты для зоны специального назначения СН.1.1-СН.1.2**

1. **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ** РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Действующие кладбища,  кладбища закрытые на период консервации,  захоронения,  крематории;  скотомогильники. | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами.  Максимальный размер земельного участка – 40 га.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная этажность объекта – 2.  Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбища – 65.  Предельная высота ограждения – 2 м | Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с пунктом 3 статьи 58, части III настоящих Правил. |

1. **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Резервуары для хранения воды;  Общественные туалеты. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Высота этажа – до 3м. | - |
| Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 3 м.,  Площадь – не более 100 кв.м. | Отдельно стоящие объекты, необходимые для обслуживания объектов основного вида использования |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.  Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – 6 м.  Предельная высота объекта – 6 м. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами |

**3.** **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - нет**

**Статья 44. Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористике.**

1. К объектам благоустройства территории поселения относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территорий организаций, учреждений, офисов, предприятий, производственных и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

2. При создании, изменении (реконструкции) объектов благоустройства необходимо соблюдать следующий порядок:

1) Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;

- благоустройство территорий объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2) Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими градостроительными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяется заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно – планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройки муниципального образования.

3) Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования является обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляется в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4) Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования.

3. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;

- обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;

- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

4. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки и металлические гаражи, и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 метров.

5. Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

6. К элементам благоустройства относятся:

1) малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудования для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

2) коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

3) произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;

4) знаки адресации – аншлаги (указатели наименований улиц, площадей набережных мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

5) памятные и информационные доски (знаки);

6) знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

7) элементы праздничного оформления;

8) передвижное (переносное) оборудование уличной торговли – палатки, лотки, прицепы и тому подобное.

7. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования, в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

8. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

1) заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;

2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;

3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;

4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

9. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

10. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

11. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

12. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения – требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно – игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

14. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

15. Оборудование спортивно – игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно – гигиеническим требованиям.

16. Произведения монументально – декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

17. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

18. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНиП.

19. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

20. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНиП.

21. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

22. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

23. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

24. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям, и с основными проездами следует предусматривать с устройством пандуса длиной соответственно 3,0 и 1,5 м.

25. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемыми;

2) экологически опасные материалы;

3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

26. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

27. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: озеленение улиц, зеленые насаждения на участках муниципальных объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных зон.

28. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, согласованным с соответствующими муниципальными организациями и органом архитектуры и градостроительства.

29. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

30. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

31. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно – сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

32. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

33. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) на владельцев территорий;

2) на улицах перед строениями до оси проезжей части, на внутриквартальных участках – арендаторов строений и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон – на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку – на руководителей организаций граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ – на руководителей подрядных организаций и граждан.

34. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятия мер охраны, находящихся в их ведении зеленых насаждений, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

**Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ и ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 45. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения.**

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 46. Охранные зоны.**

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

**Зоны с особыми условиями использования** **территорий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид зоны** | **Требования к использованию**  **зон с особыми условиями использования территорий** | **Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны**  **с особыми условиями использования территорий** |
| **Охранные зоны** | | |
| Электрических сетей | В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением  до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается:  - осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;  - производить добычу рыбы, а также водных животных и расте­ний придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);  -производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).  Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт.  В охранных зонах электрических сетей свыше 1000 вольт без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:  - производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.  **Охранные зоны для ЛЭП устанавливаются:**  а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:   |  |  | | --- | --- | | Проектный номинальный класс напряжения, кВ | Расстояние, м | | до 1 | 2 (для линий с самонесущими или изолиро  ванными проводами, проложенных по  стенам зданий, конструкциям и т.д.,  охранная зона определяется в  соответствии с установленными  нормативными правовыми актами  минимальными допустимыми  расстояниями от таких линий) | | 1 - 20 | 10 (5 - для линий с самонесущими  или изолированными проводами,  размещенных в границах населенных  пунктов) | | 35 | 15 | | 110 | 20 | | 150, 220 | 25 | | 300, 500, +/-400 | 30 | | 750,+/-750 | 40 | | 1150 | 55; |   б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);  в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;  г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;  д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в [подпункте "а"](http://base.garant.ru/12165555/#block_11001) настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции. | Постановление Совмина СССР от 11.09.1972 № 667 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напря-жением до 1000 вольт» «Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002» (утв. РАО «ЕЭС России»1 f\ ПЯ ОГ\С\О\ Приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003  №6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей»  «Правила устройства воздушных линий электропередачи напряжением 6 - 20 кВ с защи-щенными проводами(ПУ ВЛЗ 6-20 кВ)>. (утв. Минпромэнерго РФ) Постановление Совмина СССР от 26.03.1984 № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше1000 вольт»  Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160 |
| Линий и сооружений  связи | Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунк-тов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоя-щими от трассы подземного кабеля связи или от крайних про-водов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем **на 2 метра с каждой стороны**;  В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:  1) 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);  2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта,  осуществлением взрывных работ;  3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;  4) 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;  5) 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;  6) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;  7) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. | Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578  «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской  Федерации». |
| Систем  газоснабжения | Охранная зона газопровода - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Тип газопровода | Давление газа в газопроводе | Охранная зона | | Высокого давления I категории | 0,6 МПа – 1,2 МПа | 10 м | | Высокого давления I категории | 0,3 МПа – 0,6 МПа | 7 м | | Среднего давления | 5 кПа – 0,3 МПа | 4 м | | Низкого давления | До 5 кПа (до 500 мм.в.ст.) | 2 м |   Вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов охранная  зона устанавливается в виде территории, ограниченной замк-нутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.  Вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности – в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для наземных участков газопровода расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.  В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается;  1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;  2) складировать материалы, высаживать деревья всех видов;  3) осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, устраивать причалы для стоянки судов, барж, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами;  4) производить земляные и дорожные работы;  5) устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности. В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:  1) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и газопроводам, ограждениям и зданиям систем газоснабжения посторонние предметы, загромождать к ним проходы и влезать на них;  2) открывать помещения газорегуляторных пунктов, дверцы станций электрохимической защиты и редукционных головок групповых резервуарных установок, люки колодцев подземных газовых сооружений, открывать или закрывать отключающие устройства на газопроводах, отключать или включать электроснабжение средств связи, освещения, систем телемеханики;  3) складировать химические удобрения, грунт, строительные отходы, выливать растворы кислот, солей и щелочей;  4) перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков;  5) разводить огонь или размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;  6) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях систем газоснабжения. | Федеральный закон  от 31.03.1999 №  69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»  Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878  «Об утверждении правил охраны газораспределительных  сетей» «Правила охраны  систем газоснабжения» (Утверждены Минтопэнерго Российской Федерации  24.09.1992) Зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 24.11.1992 № 93). СНиП 42-01-2002.  Газораспределительные системы. ( приняты и введены в действие Постановлением Госстроя Российской Федера  ции от 23.12.2002 № 163)  СП 42-101-2003. «Свод правил по проектированию и строительству. Общие положе-ния по проектированию и строительству газораспредели-тельных систем из металлических и полиэтиленовых труб» (одобрен Постановлением Госстроя Российской Федерации от 26.06.2003 № 112) |
| Тепловых сетей | Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки. Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети". | Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| Магистральных  трубопроводов | Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:  1)вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими **в 25 метрах от оси**  трубопровода с каждой стороны;  В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:  1) возводить любые постройки и сооружения;  2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять  рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;  3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и  огороды;  4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;  5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов  выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;  6) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, по-  исковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).  Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение работ в охранных зонах трубопроводов, обязаны выполнять их с соблюдением усло-  вий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за  повреждение последних. | «Правила охраны магистральных трубопроводов» (Утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992,  Постановлением Гостехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 №9 вме­сте с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются» |
| Геодезических пунктов | Охранной зоной геодезическо­го пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примы­кающая с внешней стороны к границе пункта. В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения территориальных органов Федеральной службы геодезии и картографии России осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему. | Федеральный за­кон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «0 геодезии и картографии» Постановление Пра­вительства Россий­ской Федерации от 07.10.1996 № 1170 «Об утверждении положения об охран­ных зонах и охране геодезических пун­ктов на территории Российской Федера­ции» |
| Автомобильных  дорог | **Придорожные полосы автомобильной дороги** - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с  учетом перспектив развития автомобильной дороги  **Ширина придорожных полос**  Устанавливается в соответствии со ст. 26 ФЗ № 257 в зависимости от класса и категории дороги и перспектив развития:  • 75 м – для автомобильных дорог I и II категорий  • 50 м – для дорог III и IV категорий  • 25 м – для дорог V категории  • 100 м – для подъездных дорог, соединяющих:  - административные центры (столицы) субъектов РФ  - города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами  - для участков дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до 250 тысяч человек  • 150 м – для участков дорог, построенных с целью объезда городов с численностью населения свыше 250 тыс. человек  **Границы полосы отвода**  • Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории, предназначенной для размещения автодорог или объектов дорожного сервиса, с учетом норм отвода земель (ст. 25 ФЗ № 257)  • Порядок установления и использования полос отвода, и придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления (п. 5 ст. 25, п. 9 ст. 26 ФЗ №257)  Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения. | Постановление Правительства Российской Федерации от  01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федераль-ных автомобильных дорог общего пользо-вания» СНиП 2.05.02-85.  «Автомобильные дороги», (утв. Постановлением Госстроя  СССР от 17.12.1985г. № 233). |

**Статья 47. Санитарно-защитные зоны.**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений, зон специального назначения (например-кладбища) устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается предоставление земельных участков для размещения объектов проживания людей, а также не допускается размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

1) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Зоны с особыми условиями использования** **территорий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид зоны** | **Требования к использованию**  **зон с особыми условиями использования территорий** | **Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны**  **с особыми условиями использования территорий** |
| **Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных, транспортных и других объектов** | | |
| Санитарно-защит­ные зоны промыш­ленных предприятий  Санитарно-защитные зоны сель­скохозяйственных объектов  Санитарно-защит­ные зоны объектов коммунально-склад­ского назначения  Санитарно-защит­ные зоны объектов ритуального назна­чения  Санитарно-защит-  ные зоны режимных  учреждений | Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промыш­ленной площадки от жилой за­стройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законо­дательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нор­мам и правилам.  Санитарно-защитная зона должна иметь последова-тельную 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.  Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:  - промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;  - промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;  - промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;  - промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;  - промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м:  -закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища.  Величина санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должна  составлять не менее 2000 м. Не допускается размещение в  санитарно-защитной зоне коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.  Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности. Размещение спортивных сооружений, парков, образова-тельных и детских учреждений, лечебно-профилактичес-ких и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается.  В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:  1) сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;  2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ  объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее  пределами при суммарном учете;  3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуаль-ного транспорта, автозаправочные станции, а также свя-  занные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;  4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и  транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие  сооружения для подготовки технической воды, канали-зационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятии и санитарно-защитной зоны.  В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых  объектов при исключении взаимного негативного воздействия.  В СЗЗ не допускается размещение объектов для проживания людей. СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматри-ваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ. | Постановление Глав­ного государственно­го санитарного врача Российской Федера­ции от 10.04.2003 г. № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» (вместе с Санитар­но-эпидемиологиче­скими правилами и нормативами «Са­нитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, соору­жений и иных объ­ектов») |

**Статья 48. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5. Государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

**Зоны с особыми условиями использования** **территорий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид зоны** | **Требования к использованию**  **зон с особыми условиями использования территорий** | **Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны**  **с особыми условиями использования территорий** |
| **Зоны охраны памятников истории и культуры** | | |
| Охранная зона памятников истории и археологии  Зона регулирования застройки  Зона охраняемого ландшафта | 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 охраняемо-го природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны  объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятель-ности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строитель-ство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.  Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию  существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.  Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исклю­чением границ зон охраны особо ценных объектов культурного на­следия народов Российской Фе­дерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градо­строительные регламенты в гра­ницах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значе­ния - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объ­ектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) зна­чения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.  В соответствии со ст.25 указанного Закона КК, для сохранения объектов культурного наследия, устанавливаются следующие временные границы зон охраны:  •для памятников истории – в размере 60 метров от границ памятника по всему его периметру;  •для памятников архитектуры, не являющихся зданиями – в размере 40 метров от границ памятника по всему его периметру;  •для памятников архитектуры, не являющихся зданиями, и памятников монументального искусства – в размере 40 метров от границ памятника по всему его периметру;  •для памятников архитектуры, являющихся зданиями – в размере 100 метров от границ памятника по всему его периметру.  Для памятников археологии (первое тысячелетие до н.э. - IV век н.э.) в зависимости от типа памятника устанавливаются следующие временные границы зон охраны:  **для курганов** высотой:  до 1 метра - 50 метров от подошвы кургана по всему его периметру;  до 2 метров - 75 метров от подошвы кургана по всему его периметру;  до 3 метров - 125 метров от подошвы кургана по всему его периметру;  свыше 3 метров - 150 метров от подошвы кургана по всему его периметру;  Границы зон охраны памятников археологии определяются индивидуально краевым органом охраны памятников с указанием границы территории, занятой данным памятником и его охранной зоной, по картографическим материалам, в случае их отсутствия - путем визуального обследования памятника археологии на местности специалистами - археологами, а при определении границ древних поселений, городищ и грунтовых могильников - путем визуального обследования территории и (или) закладки разведочных шурфов специалистами - археологами и оформляются в установленном порядке землеустроительной документацией.  Временные границы зон охраны памятников являются предупредительной мерой по обеспечению сохранности памятников истории и культуры до разработки и утверждения проектов зон охраны.  Во временных границах зон охраны памятника устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.  запрещается:  •любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;  •раскопки, расчистки;  •посадка деревьев;  •рытье ям для хозяйственных и иных целей;  •устройство дорог и коммуникаций;  •использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.  разрешается:  •использовать территорию памятников и их охранных зон под сельхознужды со вспашкой на глубину не более 0,35м.  Все виды работ на памятнике археологии и в его охранной зоне необходимо предварительно согласовывать с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края. | Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской  Федерации».  Закон Краснодарского края «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны» № 487-КЗ от 06.06.2002г. |

**Статья 49. Водоохранные и прибрежные зоны.**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

**Зоны с особыми условиями использования** **территорий**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид зоны** | **Требования к использованию**  **зон с особыми условиями использования территорий** | | **Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны**  **с особыми условиями использования территорий** |
| **Водоохранные зоны** | | | |
| Водоохранные зоны и  прибрежные защитные  полосы | Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.  1. Водоохранными зонами явля­ются территории, которые примы­кают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водо­хранилищ и на которых устанав­ливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов жи­вотного и растительного мира.  2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные за­щитные полосы, на территориях которых вводятся дополнитель­ные ограничения хозяйственной и иной деятельности.  3. Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий городов и других по-селений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объек-  тов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.  4. **Ширина водоохранной зоны рек** или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:  1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;  2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;  3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.  5. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.  11. **Ширина прибрежной защитной полосы** устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет:  - тридцать метров для обратного или нулевого уклона;  - сорок метров для уклона до трех градусов;  - пятьдесят метров для уклона три и более градуса.  При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.  15. 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 специ-альных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специальнооборудованных  местах, имеющих твердое покрытие.  16. В границах водоохранных зон допускаются проектирова-ние, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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 законода-тельством в области охраны окружающей среды.  17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограни-  чениями запрещаются:  1) распашка земель;  2) размещение отвалов размываемых грунтов;  3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.  18. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством. | Водный кодекс Рос­сийской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ | |

**Статья 50. Подтопляемые земли.**

**Термины и определения**

**Инженерная защита** - комплекс инженерных сооружений, инженерно-технических, организационно-хозяйственных и социально-правовых мероприятий, обеспечивающих защиту объектов народного хозяйства и территории от затопления и подтопления, берегообрушения и оползневых процессов.

**Системы инженерной защиты** территории от затопления и подтопления - гидротехнические сооружения различного назначения, объединенные в единую территориальную систему, обеспечивающую инженерную защиту территории от затопления и подтопления.

**Объекты инженерной защиты** - отдельные сооружения инженерной защиты территории, обеспечивающие защиту народнохозяйственных объектов, населенных пунктов, сельскохозяйственных земель и природных ландшафтов от затопления и подтопления.

**Подтопление** - повышение уровня подземных вод и увлажнение грунтов зоны аэрации, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности на данной территории, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод, преобразованию почвогрунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных.

**Затопление** - образование свободной поверхности воды на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод.

**50.1. Общие требования**

50.1.1 .При разработке проектов планировки и застройки Красносельского сельского поселения следует предусматривать **при необходимости** инженерную защиту от подтопления и затопления территорий.

Необходимость инженерной защиты определяется в соответствии с положениями [Градостроительного кодекса](garantF1://12038258.0) Российской Федерации в части градостроительного планирования развития территории Краснодарского края:

для вновь застраиваемых и реконструируемых территорий - в проекте генерального плана с учетом вариантности планировочных и технических решений;

для застроенных территорий - в проектах строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений с учетом существующих планировочных решений и требований заказчика.

При проектировании инженерной защиты следует обеспечивать (предусматривать):

предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов;

наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;

производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;

сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических объектов и памятников и другого;

надлежащее архитектурное оформление сооружений инженерной защиты;

сочетание с мероприятиями по охране окружающей среды;

в необходимых случаях - систематические наблюдения за состоянием защищаемых территорий и объектов и за работой сооружений инженерной защиты в период строительства и эксплуатации (мониторинг).

50.1.2. Проекты планировки и застройки городских округов и поселений должны предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока поверхностных вод.

Размещение зданий и сооружений, затрудняющих отвод поверхностных вод, не допускается.

**50.2. Сооружения и мероприятия для защиты от затопления**

50.2.1. Защиту территорий от затопления следует осуществлять:

обвалованием территорий со стороны реки или другого водного объекта;

искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;

аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

В состав средств инженерной защиты от затопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

В зависимости от природных и гидрогеологических условий защищаемой территории системы инженерной защиты могут включать несколько вышеуказанных сооружений либо отдельные сооружения.

50.2.2. Поверхность территории надлежит повышать:

для освоения под застройку затопленных, временно затапливаемых и подтопленных территорий;

для использования земель под сельскохозяйственное производство;

для благоустройства прибрежной полосы водных объектов.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

50.2.3. При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

50.2.4. Отвод поверхностных вод должен осуществляться в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.5.980-00.

**50.3. Сооружения и мероприятия для защиты от подтопления**

50.3.1 При проектировании и строительстве следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и (или) устранения отрицательных воздействий подтопления.

50.3.2 Защита от подтопления должна включать:

локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

водоотведение;

утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

50.3.3. Локальная система инженерной защиты должна быть направлена на защиту отдельных зданий и сооружений. Она включает дренажи, противофильтрационные завесы и экраны.

Территориальная система должна обеспечивать общую защиту застроенной территории (участка). Она включает перехватывающие дренажи, противофильтрационные завесы, вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования, дождевую канализацию и регулирование режима водных объектов.

50.3.4. Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

50.3.5. Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

50.3.6. При проектировании дренажных систем для предотвращения или ликвидации подтопления территорий надлежит выполнять требования настоящих норм, а также [СНиП 2.06.14-85](consultantplus://offline/ref=6FCE66778C2E374D4ED7F72B4F2B5F53049044BB05CF42E1D253j1D9N) и [СНиП II-52-74](consultantplus://offline/ref=6FCE66778C2E374D4ED7F72B4F2B5F53009244B15A9840B0875D1C80j6DAN).

50.3.7. При проектировании дренажных систем для предотвращения или ликвидации подтопления территорий предпочтение следует отдавать системам дренажа с отводом воды самотеком. Дренажные системы с принудительной откачкой воды требуют дополнительного обоснования.

50.3.8. Открытые дренажные каналы и траншеи следует устраивать в тех случаях, когда требуется осушение значительных по площадям территорий с одно-, двухэтажной застройкой небольшой плотности. Их применение также возможно и для защиты от подтопления наземных транспортных коммуникаций.

Для крепления откосов открытых дренажных канав и траншей необходимо использовать бетонные или железобетонные плиты или каменную наброску. В укрепленных откосах надлежит предусматривать дренажные отверстия.

В закрытых дренажах в качестве фильтра и фильтровой обсыпки следует применять песчано-гравийную смесь, керамзит, шлак, полимерные и другие материалы.

Дренажные воды следует отводить по траншеям или каналам самотеком.

50.3.9. Выпуск дренажных вод в водный объект (реку, канал, озеро) следует располагать в плане под острым углом к направлению течения потока, а его устьевую часть снабжать бетонным оголовком или укреплять каменной кладкой или наброской.

50.3.10 В проекте инженерной защиты территории от затопления и подтопления следует предусматривать:

предупреждение опасных размывов русла, берегов, а также участков сопряжения защитных сооружений с неукрепленным берегом, вызываемых стеснением водотока защитными дамбами и береговыми укреплениями;

сохранение вокруг оставляемых на защищаемой территории водоемов древесно-кустарниковой и луговой растительности, лесонасаждений;

осуществление на защищаемой территории комплекса агротехнических, луго-лесомелиоративных и гидротехнических мероприятий по борьбе с водной эрозией;

озеленение защищаемой части территории населенных пунктов, промышленных объектов, мелиоративных участков и т.д.;

предупреждение загрязнения почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

**Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 51. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

1) внесению изменений в настоящие Правила;

2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования;

4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются Главой поселения и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы поселения о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

10. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

**Статья 52. Принятие решения о проведении публичных слушаний.**

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой поселения в форме постановления.

2. В постановлении Главы поселения о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место и время проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

**Статья 53. Сроки проведения публичных слушаний.**

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 54. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

**Статья 55. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила.**

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе поселения. Глава поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов поселения.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 56. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

**Статья 57. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

**Глава 9. Требования пожарной безопасности**

**Статья 58. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".**

1.1.1. Планировка и застройка территорий поселений и городских округов должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений и городских округов, учитывающими требования пожарной безопасности, установленные Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Состав и функциональные характеристики систем обеспечения пожарной безопасности населенных пунктов должны входить в проектную документацию в виде раздела "Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности".

1.1.2. Размещение пожаровзрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

1.1.3. Опасные производственные объекты, на которых производятся, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются пожаровзрывоопасные вещества и материалы и для которых обязательна разработка декларации о промышленной безопасности (далее - пожаровзрывоопасные объекты), должны размещаться за границами населенных пунктов, а если это невозможно или нецелесообразно, то должны быть разработаны меры по защите людей, зданий, сооружений и строений, находящихся за пределами территории пожаровзрывоопасного объекта, от воздействия опасных факторов пожара и(или) взрыва. Иные производственные объекты, на территориях которых расположены здания, сооружения и строения категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности, могут размещаться как на территориях, так и за границами населенных пунктов. При этом расчетное значение пожарного риска не должно превышать допустимое значение пожарного риска, установленное Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". При размещении пожаровзрывоопасных объектов в границах населенных пунктов необходимо учитывать возможность воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты, климатические и географические особенности, рельеф местности, направление течения рек и преобладающее направление ветра. При этом расстояние от границ земельного участка производственного объекта до зданий классов функциональной опасности Ф1 - Ф4, земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха должно составлять не менее 50 метров.

1.1.4. Комплексы сжиженных природных газов должны располагаться с подветренной стороны от населенных пунктов. Склады сжиженных углеводородных газов и легковоспламеняющихся жидкостей должны располагаться вне жилой зоны населенных пунктов с подветренной стороны преобладающего направления ветра по отношению к жилым районам. Земельные участки под размещение складов сжиженных углеводородных газов и легковоспламеняющихся жидкостей должны располагаться ниже по течению реки по отношению к населенным пунктам, пристаням, речным вокзалам, гидроэлектростанциям, судоремонтным и судостроительным организациям, мостам и сооружениям на расстоянии не менее 300 метров от них, если федеральными законами о технических регламентах не установлены большие расстояния от указанных сооружений. Допускается размещение складов выше по течению реки по отношению к указанным сооружениям на расстоянии не менее 3000 метров от них при условии оснащения складов средствами оповещения и связи, а также средствами локализации и тушения пожаров.

1.1.5. Сооружения складов сжиженных углеводородных газов и легковоспламеняющихся жидкостей должны располагаться на земельных участках, имеющих более низкие уровни по сравнению с отметками территорий соседних населенных пунктов, организаций и путей железных дорог общей сети. Допускается размещение указанных складов на земельных участках, имеющих более высокие уровни по сравнению с отметками территорий соседних населенных пунктов, организаций и путей железных дорог общей сети, на расстоянии более 300 метров от них. На складах, расположенных на расстоянии от 100 до 300 метров, должны быть предусмотрены меры (в том числе второе обвалование, аварийные емкости, отводные каналы, траншеи), предотвращающие растекание жидкости на территории населенных пунктов, организаций и на пути железных дорог общей сети.

1.1.6. В пределах зон жилых застроек, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения сельских поселений допускается размещать производственные объекты, на территориях которых нет зданий, сооружений и строений категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности. При этом расстояние от границ земельного участка производственного объекта до жилых зданий, зданий детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха устанавливается в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

1.1.7. В случае невозможности устранения воздействия на людей и жилые здания опасных факторов пожара и взрыва на пожаровзрывоопасных объектах, расположенных в пределах зоны жилой застройки, следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование организаций или отдельного производства либо перебазирование организации за пределы жилой застройки.

1.2. Требования по противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями.

1.2.1. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III  С0 | II, III, IV  С1 | IV, V  С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

Примечания.

1. Противопожарные расстояния между зданиями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий, сооружений и строений. При наличии выступающих более чем на 1 метр элементов конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

2. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа.

3. Для двухэтажных зданий каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлями из горючих материалов групп противопожарные расстояния следует увеличивать на 20 процентов.

4. Противопожарные расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимать в соответствии с таблицей 1. Допускается уменьшать до 6 метров противопожарные расстояния между указанными типами зданий при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих должны быть не менее указанных в таблице 1, а также в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Допускается группировка и блокировка строений и сооружений на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов принимаются по таблице 1.

5. В районах с сейсмичностью 9 и выше баллов противопожарные расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными зданиями IV и V степеней огнестойкости следует увеличивать на 20 процентов.

1.2.2. Противопожарные расстояния от границ застройки до лесных массивов должны быть не менее 50 метров, а от границ застройки сельских населенных пунктов с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - не менее 15 метров.

Противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений на территории садового, дачного и приусадебного земельного участка до лесного массива должно составлять не менее 15 метров.

1.2.3. Противопожарные расстояния от зданий, сооружений и строений категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности, расположенных на территориях складов нефти и нефтепродуктов, до граничащих с ними объектов защиты следует принимать в соответствии с таблицей 2, а также в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Категории зданий и помещений по взрывопожарной и пожарной опасности (А, Б, В, Г, Д) определяются в соответствии с НПБ 105-03 и требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Минимальное расстояние от зданий,  сооружений и строений складов категории, м | | | | |
| I | II | IIIа | IIIб | IIIв |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Здания, сооружения и строения  производственных объектов | 100 | 40 (100) | 40 | 40 | 30 |
| Лесные массивы: хвойных и смешанных пород | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| лиственных пород | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 |
| Склады лесных материалов, торфа, волокнистых веществ, соломы, а также участки открытого залегания торфа | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 |
| Железные дороги общей сети (до  подошвы насыпи или бровки выемки): |  |  |  |  |  |
| на станциях | 150 | 100 | 80 | 60 | 50 |
| на разъездах и платформах | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 |
| на перегонах | 60 | 50 | 40 | 40 | 30 |
| Автомобильные дороги общей сети  (край проезжей части): |  |  |  |  |  |
| I, II и III категории | 75 | 50 | 45 | 45 | 45 |
| IV и V категории | 40 | 30 | 20 | 20 | 15 |
| Жилые и общественные здания | 200 | 100 (200) | 100 | 100 | 100 |
| Раздаточные колонки  автозаправочных станций общего  пользования | 50 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Закрытые и открытые автостоянки | 100 | 40 (100) | 40 | 40 | 40 |
| Очистные канализационные  сооружения и насосные станции,  не относящиеся к складу | 100 | 100 | 40 | 40 | 40 |
| Водозаправочные сооружения, не  относящиеся к складу | 200 | 150 | 100 | 75 | 75 |
| Аварийный амбар для  резервуарного парка | 60 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Технологические установки с  взрывоопасными производствами | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Примечания.

1. Расстояния, указанные в скобках, следует принимать для складов II категории общей вместимостью более 50000 м3.

2. Расстояния, указанные в таблице, определяются:

между зданиями, сооружениями и строениями как расстояние на свету между наружными стенами или конструкциями зданий, сооружений и строений;

от сливоналивных устройств - от оси железнодорожного пути со сливоналивными эстакадами;

от площадок (открытых и под навесами) для сливоналивных устройств автомобильных цистерн, для насосов, тары и другого - от границ этих площадок;

от технологических эстакад и трубопроводов - от крайнего трубопровода;

от факельных установок - от ствола факела.

3. При размещении складов для хранения нефти и нефтепродуктов в лесных массивах, если их строительство связано с вырубкой леса, расстояние до лесного массива хвойных пород допускается сокращать в два раза; при этом вдоль границы лесного массива вокруг складов должна предусматриваться вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.

4. Расстояние от зданий, сооружений и строений складов до участков открытого залегания торфа допускается сокращать в два раза при условии засыпки открытого залегания торфа слоем земли толщиной не менее 0,5 м в пределах половины расстояния от зданий, сооружений и строений складов соответствующих категорий, указанного в таблице 2 настоящих Нормативов.

1.2.4. Противопожарные расстояния от жилых домов и общественных зданий до складов нефти и нефтепродуктов общей вместимостью до 2000 кубических метров, находящихся в котельных, на дизельных электростанциях и других энергообъектах, обслуживающих жилые и общественные здания, сооружения и строения, следует принимать не менее установленных в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Склад горючих  жидкостей емкостью, м3 | Противопожарные расстояния от зданий, сооружений и  строений до складов горючих жидкостей при степени  огнестойкости зданий, сооружений и строений, м | | |
| I, II, | III | IV, V |
| Не более 100 | 20 | 25 | 30 |
| Свыше 100 до 800 | 30 | 35 | 40 |
| Свыше 800 до 2000 | 40 | 45 | 50 |

1.2.5. При размещении автозаправочных станций на территориях населенных пунктов противопожарные расстояния следует определять от стенок резервуаров (сосудов) для хранения топлива и аварийных резервуаров, наземного оборудования, в котором обращаются топливо и (или) его пары, от дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров, корпуса топливно-раздаточной колонки и раздаточных колонок сжиженных углеводородных газов или сжатого природного газа, от границ площадок для автоцистерн и технологических колодцев, от стенок технологического оборудования очистных сооружений, от границ площадок для стоянки транспортных средств и от наружных стен и конструкций зданий, сооружений и строений автозаправочных станций с оборудованием, в котором присутствуют топливо или его пары:

1. До границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, общеобразовательных учреждений интернатного типа, лечебных учреждений стационарного типа, одноквартирных жилых зданий;

2. До окон или дверей (для жилых и общественных зданий).

1.2.6. Противопожарные расстояния от автозаправочных станций моторного топлива до соседних объектов должны соответствовать расстояниям, установленным в таблице 4. Общая вместимость надземных резервуаров автозаправочных станций, размещаемых на территориях населенных пунктов, не должна превышать 40 кубических метров.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов,  до которых определяются  противопожарные расстояния | Противопожарные расстояния от  автозаправочных станций с  подземными  резервуарами,  метров | Противопожарные расстояния  от автозаправочных станций  с наземными резервуарами,  метров | |
| общей  вместимостью  более 20  кубических  метров | общей  вместимостью  не более 20  кубических  метров |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Производственные, складские и административ-но-бытовые здания, сооружения и строения промышленных организаций | 15 | 25 | 25 |
| Лесные массивы: хвойных и смешанных пород | 25 | 40 | 30 |
| лиственных пород | 10 | 15 | 12 |
| Жилые и общественные здания | 25 | 50 | 40 |
| Места массового пребывания людей | 25 | 50 | 50 |
| Индивидуальные гаражи и открытые стоянки для автомобилей | 18 | 30 | 20 |
| Торговые киоски | 20 | 25 | 25 |
| Автомобильные дороги общей сети (край проезжей части): I, II и III категорий | 12 | 20 | 15 |
| IV и V категорий | 9 | 12 | 9 |
| Маршруты электрифицированного сельского транспорта (до контактной сети) | 15 | 20 | 20 |
| Железные дороги общей сети (до подошвы насыпи или бровкивыемки) | 25 | 30 | 30 |
| Очистные канализационные сооружения и насосные станции, не относящиеся к  автозаправочным станциям | 15 | 30 | 25 |
| Технологические установки категории АН, БН, ГН, здания и сооружения с наличием радиоак-тивных и вредных веществ I и II классов опасности | - | 100 | - |
| Склады лесных материалов, торфа, волокнистых горючих веществ, сена, соломы, а также участки открытого залегания торфа | 20 | 40 | 30 |

Примечания:

1. При размещении автозаправочных станций рядом с лесным массивом расстояние до лесного массива хвойных и смешанных пород допускается уменьшать в два раза, при этом вдоль границ лесного массива и прилегающих территорий автозаправочных станций должны предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 метров.

2. При размещении автозаправочных станций вблизи посадок сельскохозяйственных культур, по которым возможно распространение пламени, вдоль прилегающих к посадкам границ автозаправочных станций должны предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 метров.

3. Противопожарные расстояния от автозаправочных станций с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, образовательных учреждений интернатного типа, лечебных учреждений стационарного типа должны составлять не менее 50 метров.

1.2.7. Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий до отдельно стоящих трансформаторных подстанций следует принимать в соответствии с правилами устройства электроустановок.

1.2.8. Противопожарные расстояния от коллективных наземных и наземно-подземных гаражей, открытых организованных автостоянок на территориях поселений и станций технического обслуживания автомобилей до жилых домов и общественных зданий, сооружений и строений, а также до земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа на территориях поселений должны составлять не менее расстояний, приведенных в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания, до которых  определяются  противопожарные  расстояния | Противопожарные расстояния до соседних зданий,  метров | | | | | |
| от коллективных гаражей и  открытых автостоянок при  числе легковых автомобилей | | | | от станций технического  обслуживания автомобилей при  числе постов | |
| 10 и  менее | 11 -  50 | 51 -  100 | 101 -  300 | 10 и  менее | 11 - 30 |
| Общественные здания | 10  (12) <\*> | 10  (12) | 15 | 25 | 15 | 20 |
| Границы земельных  участков  общеобразовательных | 15 | 25 | 25 | 50 | 50 | 50 |
| Границы земельных  участков лечебных  учреждений стационарного типа | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |

--------------------------------

<\*> в скобках указаны значения для гаражей III и IV степеней огнестойкости.

Примечания:

1. Противопожарные расстояния следует определять от окон жилых домов и общественных зданий, сооружений и строений и от границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа до стен гаража или границ открытой стоянки.

2. Противопожарные расстояния от секционных жилых домов до открытых площадок, размещаемых вдоль продольных фасадов, вместимостью 101 - 300 машин должны составлять не менее 50 метров.

3. Для гаражей I и II степеней огнестойкости указанные расстояния допускается уменьшать на 25 процентов при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых домов и общественных зданий.

**1.3. Требования к проездам пожарных машин к зданиям и сооружениям.**

1.3.1. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность подъезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступа личного состава подразделений пожарной охраны в любое помещение.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к общественным и жилым зданиям, сооружениям и строениям:

с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

К зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

Допускается предусматривать подъезд для пожарных машин только с одной стороны здания в случаях, если:

пожарный подъезд предусматривается к многоквартирным жилым домам высотой менее 28 метров (менее 9 этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой менее 18 метров (менее 6 этажей);

предусмотрена двусторонняя ориентация квартир или помещений здания;

предусмотрено устройство наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3-го типа при коридорной планировке здания.

К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

1.3.2. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;

для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (3 и более дерева, посаженные в один ряд на расстоянии до 5 м между ними).

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях следует предусматривать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой - не менее 4,5 м и располагать не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Допускается в исторической застройке сохранять существующие размеры сквозных проездов (арок).

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размерами не менее чем 15 x 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

При использовании кровли стилобата для подъезда пожарной техники конструкции стилобата должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

На территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан должен обеспечиваться подъезд пожарной техники ко всем садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования. На территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан ширина проезжей части улиц должна быть не менее 7 метров, проездов - не менее 3,5 метра.

1.3.3. В случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод.

1.3.4. Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен зданий должно быть не более:

25 м - при высоте зданий до 12 м;

8 м - при высоте зданий от 12 м до 28 м;

10 м - при высоте зданий более 28 м.

1.3.5. К зданиям и сооружениям, материалы и конструкции которых, а также технологические процессы исключают возможность возгорания, подъезды для пожарных машин предусматривать не следует.

1.4. **Требования к размещению пожарных водоемов и гидрантов.**

1.4.1. К водоемам, которые могут быть использованы для тушения пожара, надлежит предусматривать подъезды с площадками для разворота пожарных автомобилей, их установки и забора воды. Размер таких площадок должен быть не менее 12 x 12 метров.

1.4.2. Пожарные гидранты должны располагаться вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания, при технико-экономическом обосновании допускается располагать гидранты на проезжей части.

1.4.3. В целях обеспечения пожаротушения на территории садоводческого объединения на территории общего пользования должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью при числе участков:

до 300 - не менее 25 м3;

более 300 - не менее 60 м3.

Противопожарные водоемы (резервуары) должны быть оборудованы площадками для установки пожарной техники, иметь возможность забора воды насосами, подъезда не менее двух пожарных автомобилей.

1.5. Требования к размещению пожарных депо.

1.5.1. Пожарные депо следует размещать на земельных участках, имеющих выезды на магистральные улицы.

Пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м.

1.5.2. Расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа - не менее 30 метров.

1.5.3. Количество пожарных депо и пожарных автомобилей в населенном пункте принимается в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь территории населенного пункта,  тыс. га | Население, тыс. человек | | | | | |
| до 5 | свыше 5 до 20 | свыше 20 до 50 | свыше 50 до 100 | свыше 100 до 250 | свыше 250 до 500 |
| До 2 | 1  ----  1 х 2 | 1  ----  1 х 6 | 2  ----  2 х 6 | 2  -------------  1 х 8+1 х 6 |  |  |
| От 2 до 4 |  |  |  | 3  -------------  1 х 8+2 х 6 | 4  -------------  2 х 8+2 х 6 |  |
| От 4 до 6 |  |  |  |  | 5  -------------  2 х 8+3 х 6 | 6  -------------  2 х 8+4 х 6 |
| От 6 до 8 |  |  |  |  | 6  -------------  2х8+3х6+1х4 | 8  -------------  3 х 8+5 х 6 |
| От 8 до 10 |  |  |  |  |  | 9  -------------  3 х 8+6 х 6 |
| От 10 до 12 |  |  |  |  |  | 11  -------------  3 х 8+8х 6 |
| От 12 до 14 |  |  |  |  |  | 9  -------------  4 х 8+8 х 6 |

Примечание.

В числителе - общее количество пожарных депо в населенном пункте; в знаменателе - количество пожарных депо, умноженное на количество пожарных автомобилей.

Количество специальных пожарных автомобилей принимается по таблице :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование специальных  автомобилей | Число жителей в населенном пункте,  тыс. человек | | |
| до 50 | от 50 до 100 | от 100 до 350 |
| Автолестницы и автоподъемники | 1 <\*> | 2 | 3 |
| Автомобили газодымозащитной службы | 1 | 1 | 2 |
| Автомобили связи и освещения | - | 1 | 1 |

--------------------------------

<\*> При наличии зданий высотой 4 этажа и более.

Примечание.

Количество специальных автомобилей, не указанных в таблице 100 настоящих Нормативов, определяется исходя из местных условий в каждом конкретном случае с учетом наличия опорных пунктов тушения крупных пожаров.

1.5.4. Тип пожарного депо и площадь земельных участков для их размещения определяется в соответствии с таблицей, а также в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности":

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | | Количество пожарных  автомобилей в депо, шт. | Площадь земельного участка  пожарного депо, га |
| Тип  пожарного депо | I | 12 | 2,2 |
| 10 | 1,95 |
| 8 | 1,75 |
| 6 | 1,6 |
| II | 6 | 1,2 |
| 4 | 1 |
| 2 | 0,8 |
| III | 12 | 1,7 |
| 10 | 1,6 |
| 8 | 1,5 |
| 6 | 1,3 |
| IV | 6 | 1,2 |
| 4 | 1 |
| 2 | 0,8 |
| V | 4 | 0,85 |
| 2 | 0,55 |

1.5.5. Состав и площадь зданий и сооружений, размещаемых на территории пожарного депо, определяются согласно НПБ 101-95 "Нормы проектирования объектов пожарной охраны".

Территория пожарного депо подразделяется на производственную, учебно-спортивную и жилую зоны.

В производственной зоне следует размещать здание пожарного депо, закрытую автостоянку резервной техники и складские помещения.

В учебно-спортивной зоне пожарного депо следует размещать подземный резервуар и пожарный гидрант, площадку для стоянки автомобилей, учебные и спортивные сооружения.

В жилой зоне размещаются: жилая часть здания пожарного депо или жилое здание, площадки для отдыха. Вход в жилую часть здания пожарного депо должен быть расположен на расстоянии не менее 15 м от помещения пожарной техники. С учетом местных условий жилое здание может располагаться вне территории пожарного депо.

* + 1. Радиус обслуживания пожарного депо не должен превышать значений, приведенных в таблице, при этом время следования пожарной техники к месту пожара не должно превышать 6 мин.

|  |  |
| --- | --- |
| Территория | Радиус обслуживания  (км) не более |
| Жилая застройка | 3 |
| Промышленные предприятия:  с производствами категорий А, Б и В, занимающих  более 50 процентов всей площади застройки ; | 2 |
| с производствами категорий А, Б и В, занимающими до  50 процентов площади застройки, и предприятия с  производствами категории Г и Д | 4 |
| Сельскохозяйственные предприятия:  с преобладающими производствами категорий А, Б и В | 2 |
| с преобладающими производствами Г и Д | 4 |

Примечания.

1. Радиус обслуживания пожарного депо (поста) должен определяться из условия пути следования до наиболее удаленного здания или сооружения по дорогам общего пользования или проездам. В случае превышения указанного радиуса на территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий необходимо предусматривать дополнительные пожарные посты.

2. При наличии на площадках промышленных предприятий зданий и сооружений III, IV, V степеней огнестойкости с площадью застройки, составляющей более 50 процентов всей площади застройки предприятия, радиусы обслуживания пожарными депо и постами следует уменьшать на 40 процентов.

3. Пожарные посты допускается встраивать в производственные и вспомогательные здания с производствами категорий В, Г и Д. При этом они должны быть отделены от основного здания противопожарными перегородками 1-го типа и противопожарными перекрытиями 3-го типа.

4. Выезды из пожарных депо и постов должны быть расположены так, чтобы выезжающие пожарные автомобили не пересекали основных потоков транспорта и пешеходов (в сельских поселениях - скотопрогонов).

1.5.7. В соответствии с заданием на проектирование на территории центральных пожарных депо (I и III типов) размещаются объекты пожарной охраны, указанные в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование зданий и  сооружений | Площадь, м | |
| I тип | III тип |
| Отряд (часть, пост) технической службы | 10000 | 4500 |
| Опорный пункт пожаротушения | 15000 | 5000 |

1.5.8. Площадь озеленения территории пожарного депо должна составлять не менее 15% площади участка.

1.5.9. Территория пожарного депо должна иметь ограждение высотой не менее 2 м.

1.5.10. Подъездные пути, дороги и площадки на территории пожарного депо должны иметь твердое покрытие.

Проезжая часть улицы и тротуар против выездной площади пожарного депо должны быть оборудованы светофором и световым указателем с акустическим сигналом, позволяющим останавливать движение транспорта и пешеходов во время выезда пожарных автомобилей по сигналу тревоги. Включение и выключение светофора следует предусматривать дистанционно из пункта связи.

1.5.11. Здание пожарного депо должно быть оборудовано канализацией, холодным и горячим водоснабжением, центральным отоплением, автоматическими устройствами.

Электроснабжение пожарных депо I - IV типов следует предусматривать по I категории надежности. Помещения пункта связи, пожарной техники, дежурной смены и коридоры, соединяющие их, оборудуются аварийным освещением от независимого стационарного источника питания.

Здания пожарных депо I - IV типов оборудуются охранно-пожарной сигнализацией и административно-управленческой связью.

Здание пожарного депо оборудуется сетью телефонной связи и спецлиниями "01", а помещения пожарной техники и дежурной смены - установками тревожной сигнализации.

**Глава 10. Заключительные положения**

Утвержденная до введения в действия настоящих правил землепользования и застройки градостроительная документация Красносельского сельского поселения действует в части, не противоречащей настоящим правилам землепользования и застройки.

Настоящие правила землепользования и застройки не отменяют ранее возникшие правоотношения в области градостроительной деятельности.