|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Консалтинговая компания «Корпус»*   |  |  | | --- | --- | | **www.corpus-consulting.ru** | **Тел. +7 (383) 351-66-00** |   **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  **сельского поселения «Укурикское»**  **Хилокского района Забайкальского края**    **Заказчик**: **администрация сельское поселение «Укурикское»,  Хилокского района, Забайкальского края**  **Муниципальный контракт №3752300303015000002**  **от 08.10.2015 г**  **Исполнитель: ООО «КОРПУС»**   |  |  | | --- | --- | | Директор ООО «Корпус» | Ю.П. Воронов | | Исполнительный директор ООО «Корпус» | Л.А. Куприянов | |  |  | |  |  |   г. Новосибирск, 2016 г. |

**Состав проекта**

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Укурикское» | М 1:50000 | ГЗ-1 |
| Карта градостроительного зонирования с Укурик | М 1:5000 | ГЗ-2 |

**Список основных участников проектирования**

Ведущий архитектор Сысоева Е.В.

Архитектор Черняк И.С.

**Содержание**

[**Глава 1. Общие положения** 4](#_Toc454548814)

[Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах 4](#_Toc454548815)

[Статья 2. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки территории Укурикского сельского поселения 6](#_Toc454548816)

[Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки территории Укурикского сельского поселения 6](#_Toc454548817)

[**Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** 7](#_Toc454548818)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Укурикского сельского поселения 7](#_Toc454548819)

[Статья 5. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 7](#_Toc454548820)

[Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 8](#_Toc454548821)

[Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 9](#_Toc454548822)

[Статья 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 9](#_Toc454548823)

[Статья 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 10](#_Toc454548824)

[Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или не распространяются 10](#_Toc454548825)

[Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) 12](#_Toc454548826)

[**Глава 3. Карта градостроительного зонирования** 13](#_Toc454548827)

[Статья 12. Порядок установления территориальных зон 13](#_Toc454548828)

[Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования Укурикского сельского поселения и с Укурик (приложения 1 и 2) 13](#_Toc454548829)

[Статья 14. Зоны с особыми условиями использования территории 15](#_Toc454548830)

[**Глава 4. Градостроительные регламенты** 15](#_Toc454548831)

[Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов 15](#_Toc454548832)

[Статья 16. Градостроительные регламенты 16](#_Toc454548833)

[Статья 17. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 27](#_Toc454548834)

**ВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки территории Укурикского сельского поселения (далее – Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Хилокского района (далее – район). Создают условия рационального использования территории сельского поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территорий, развития производственной, сельскохозяйственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Проект правил землепользования и застройки выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

**Глава 1. Общие положения**

## Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

***владелец земельного участка, объекта капитального строительства*** - российские и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

***объект капитального строительства*** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

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

***государственный кадастровый учет недвижимого имущества*** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

***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;

***градостроительная подготовка земельных участков*** – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

***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;

***заказчик*** – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

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

***земельный участок*** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

***органы местного самоуправления*** – Совет депутатов сельского поселения «Укурикское» (далее – Совет депутатов сельского поселения), Глава администрации сельского поселения «Укурикское» (далее – Глава администрации), Администрация сельского поселения «Укурикское» (далее – Администрация сельского поселения);

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

***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;

***улично-дорожная сеть*** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

***частный сервитут*** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или наосновании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

***публичный сервитут*** – вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

## Статья 2. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки территории Укурикского сельского поселения

1. Настоящие Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии с Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Настоящие Правила подлежат применению на территории Укурикского сельского поселения.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Информация, содержащаяся в Правилах, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

5. Правила вступают в силу c с момента их утверждения нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

**Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки территории Укурикского сельского поселения**

1. Назначение настоящих Правил состоит в:

1) создании условий для реализации схемы территориального планирования Хилокского района (далее – схема территориального планирования);

2) создании условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов, конкурсов, аукционов;

3) создании условий для разработки и предоставления документации по планировке территории;

4) обеспечении контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки;

5) создании условий для устойчивого развития территории Укурикского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

6) обеспечении прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

# Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

**Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Укурикского сельского поселения**

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Укурикское» Хилокского района (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельского поселения. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

* принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
* проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения «Укурикское» Хилокского района и Градостроительным кодексом;
* подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;
* направляет извещения о проведении публичных слушаний;
* принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;
* осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
* подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин и т. д.

3. Принцип формирования комиссии:

* председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;
* в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

**Статья 5. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

Регулирование землепользования и застройки на территории Укурикского сельского поселения осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ (статьи 28, 30, 301, 302, 31, 32, 34, 49, 55, 57, 70), Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Законом Российской Федерации «О недрах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

## Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) *основные виды разрешенного использования;*

2) *условно разрешенные виды использования;*

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

4. Изменение основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) органами государственной власти, органами местного самоуправления сельского поселения, может осуществляться с письменного согласия администрации Укурикского сельского поселения;

2) государственными и муниципальными учреждениями, государственным и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться по решению учредителей таких организаций и с письменного согласия администрации Укурикского сельского поселения.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

1. Порядок подготовки документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статьи 41 – 49), , иными положениями, инструкциями, а также строительными нормами и правилами, и на основании документов территориального планирования Хилокского района.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Получение разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Забайкальского края или Администрацией сельского поселения «Укурикское», в соответствии с их компетенцией.

5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст.52), другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## Статья 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, в том числе и по внесению в них изменений проводятся в обязательном порядке.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным Кодексом РФ (ст.28, 31), Уставом сельского поселения «Укурикское», положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Администрацией Укурикского сельского поселения.

3. Публичные слушания проводятся в случаях:

1. предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
2. предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Укурикского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
4. подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Укурикского сельского поселения;
5. иных случаях, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Забайкальского края и Уставом сельского поселения «Укурикское».

**Статья 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельского поселения «Укурикское» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Хилокского района, возникшее в результате внесения изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки (далее Комиссия):

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельсовета;

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

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в настоящие Правила, Глава Администрации сельского поселения «Укурикское» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию сельсовета согласно ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или не распространяются**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149752/) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

Использование земельных участков, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

***1. Использование лесных участков (земли лесного фонда).***

Леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий, при этом земли иных категорий используются по их целевому назначению с учетом действующего лесного законодательства. Использование лесов регулируется следующими нормативно-правовыми и распорядительными документами:

* Федеральный закон от 04.12.2006г. №200 «Лесной кодекс РФ»;
* Постановление правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий».

На территории лесного фонда установлены следующие **виды использования лесов**:

1. Заготовка древесины.
2. Заготовка живицы.
3. Заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов.
4. Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений.
5. Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.
6. Ведение сельского хозяйства.
7. Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности.
8. Осуществление рекреационной деятельности.
9. Создание лесных плантаций и их эксплуатация.
10. Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений.
11. Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев).
12. Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых.
13. Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов.
14. Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов.
15. Переработка древесины и иных лесных ресурсов.
16. Осуществление религиозной деятельности.
17. Иные виды, определенные в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Использование земель лесного фонда для иных видов деятельности, не предусмотренных Лесным кодексом, регулируется Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий».

***2. Использование сельхозугодий и земель запаса.***

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Использование земель сельхозугодий и земель запаса регулируется Градостроительным кодексом РФ (ст.36, п.6), Земельным кодексом РФ (ст.79-80).

**Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Сервитут устанавливается в случае необходимости предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

3. К сервитуту относится возлагаемое на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

* застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
* строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
* проведения работ по инженерной подготовке;
* проезды и проходы через соседние земельные участки;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе.

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

5. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

6. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

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

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

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

10. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

# Глава 3. Карта градостроительного зонирования

(приложения №1 и №2)

**Статья 12. Порядок установления территориальных зон**

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются 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, определённых генеральным планом сельского поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных Градостроительным Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

* линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам муниципальных образований;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

**Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования Укурикского сельского поселения и с Укурик (приложения 1 и 2)**

С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в Укурикском сельском поселении, Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

**На карте градостроительного зонирования Укурикского сельского поселения (Приложение 1) выделены следующие территориальные зоны:**

1**. Ги** – зона градостроительного использования;

**Зоны сельскохозяйственного назначения:**

2. **Сх1**– зона сельскохозяйственных угодий;

**Зона транспортной инфраструктуры:**

3**. Т** - зона внешней транспортной инфраструктуры;

**Зоны специального назначения:**

4. **Сп1к –** зона специального назначения, связанная с захоронениями;

5. **Сп1м** – зона специального назначения, связанная с размещением отходов;

6. **Сп1ск** – зона специального назначения, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям;

**Зоны иного назначения:**

7. **Л1** – зона земель лесного фонда.

**На карте градостроительного зонирования с. Укурик (приложение 2) выделяются следующие территориальные зоны:**

**Жилые зоны:**

1. **Ж1** - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами;

**Общественно-деловые зоны:**

2. **О1** - зона делового, общественного и коммерческого назначения;

3. **О5** - зона объектов учебно-образовательного назначения.

**Рекреационные зоны:**

4. **Р1 -** рекреационная зона отдыха общепоселкового значения;

5. **Р2**- рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта.

**Зоны транспортной инфраструктуры:**

6. **Т1** - зона улично-дорожной сети;

**Зоны сельскохозяйственного назначения:**

7. **Сх1и**– зона сельскохозяйственного использования;

8. **Сх2-4**– зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения до IV класса опасности для территорий;

**Зоны иного назначения:**

9. **Л3** – зона санитарно-защитных насаждений.

## Статья 14. Зоны с особыми условиями использования территории

На Картах градостроительного зонирования Укурикского сельского поселения и с. Укурик выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

* санитарно-защитная зона;
* санитарный разрыв;
* водоохранная зона;
* прибрежная защитная полоса;
* береговая полоса;
* охранная зона.

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.

После разработке и утверждения проектов санитарно-защитных зон существующих объектов в настоящие Правила вносятся дополнения и изменения.

# Глава 4. Градостроительные регламенты

## Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
* видов территориальных зон;
* требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

**Статья 16. Градостроительные регламенты**

**Ги – зона градостроительного использования.**

Градостроительная деятельность на территории зоны градостроительного использования осуществляется в соответствии с «Картой градостроительного зонирования с. Укурик»

**Ж – жилая зона.**

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

**Ж1 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами**

Территория, занятая преимущественно одно-двухквартирными 1-2 этажными жилыми домами с хозяйственными постройками, коттеджной застройкой, блокированными жилыми домами с приквартирными участками.

***Основные виды разрешенного использования:***

* отдельно стоящие дома усадебного типа;
* личные подсобные хозяйства;
* двухквартирные жилые дома, блокированные жилые дома с приквартирными участками;
* хозяйственные постройки;
* скверы, газоны, цветники;
* магазины торговой площадью до 40м2, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
* фельдшерско-акушерские пункты, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
* аптеки;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* спортплощадки.
* производственные объекты малой мощности, не требующие установления санитарно-защитных зон.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
* гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые наземные автопарковки;
* участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
* сады, огороды;
* отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка.

***Условно-разрешенные виды использования:***

* предприятия общественного питания;
* небольшие гостиницы;
* культовые объекты;
* временные сооружения торговли и обслуживания населения;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* коллективные овощехранилища и ледники;
* общественные резервуары для хранения воды;
* ветлечебницы без содержания животных;
* лесозащитные полосы.

***Параметры разрешенного использования:***

*1. Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:*

*для жилых домов усадебного типа:*

*- минимальная площадь земельного участка – 400кв.м;*

*-максимальная площадь участка для домов усадебного типа – 3000кв.м.*

*2. Усадебный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов – не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;*

*- минимальная площадь участка блокированных жилых домов (из расчёта на 1 квартиру) 100 м2, включая площадь застройки, или 50 м2 без застройки.*

*3.* *До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:*

*-от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3м;*

*-от постройки для содержания скота и птицы – 4м (для существующей усадебной застройки);*

*-от других построек (бани, гаража и др.) – 1м;*

*-от стволов высокорослых деревьев – 4м;*

*-от стволов среднерослых деревьев – 2м;*

*-от кустарника – 1м.*

*4. На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек – сарая, гаража, бани для существующей усадебной застройки), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.*

*Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев.*

*5. Высота зданий:*

*-для усадебной застройки низкой плотности, проектируемой и блокированных домов* *кол-во надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;*

*-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.*

*-исключение составляют шпили, башни, флагштоки.*

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

*7. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 м.*

*8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства (отношение площади оснований дома, строений и сооружений к площади земельного участка, выраженное в процентах) – 30%, максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов (1-3 этажа) с придомовыми участками – 50%.*

**О - общественно-деловая зона**

**О1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона предназначена для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения общественных административных, деловых и коммерческих учреждений.

***Основные виды разрешенного использования:***

* организации и учреждения сферы управления;
* кредитно-финансовые организации;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;
* издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;
* отделения банков;
* кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
* спортивные клубы, спортивные залы и спортивные площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
* многофункциональные общественные центры;
* музеи;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
* торговые центры;
* выставочные павильоны;
* временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
* рынки временные и постоянные;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* некоммерческие коммунальные предприятия;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* гостиницы;
* высшие и среднеспециальные учебные заведения;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние, специализированные;
* здания религиозного назначения;
* фельдшерско-акушерские пункты, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
* аптеки;
* отделения, участковые пункты полиции;
* здания смешанного использования с жилыми помещениями, имеющими самостоятельные выходы;
* озелененные территории общего пользования.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
* гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
* участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
* аллеи, скверы, бульвары, скульптурные композиции и другие объекты ландшафтного дизайна;
* общественные туалеты.

***Условно-разрешенные виды использования:***

* больницы общего типа, диспансеры, поликлиники;
* бани, лечебно-оздоровительные центры;
* объекты производственного и коммунально-складского назначения не выше 5 класса опасности для территорий;
* для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* усадебная жилая застройка;
* многоквартирные дома.

***Параметры разрешенного использования:***

*1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 50-60%.*

**О5 - зона учебно-образовательного назначения**

Зона О5 предназначена для размещения учреждений детского дошкольного образования, учреждений общеобразовательного школьного и внешкольного образования, а также объектов, обеспечивающих их функционирование, размещения объектов физкультуры и спорта.

***Основные виды разрешенного использования:***

* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные, средние и специализированные, интернаты;
* производственные базы и мастерские учебных заведений;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* школы искусств, дома творчества, музыкальные школы;
* компьютерные центры с интернет-кафе;
* спортзалы (с бассейнами и без), бассейны, спортклубы (при школах);
* сооружения для занятия спортом и отдыха при школах (стадион, спортивные и игровые площадки);
* учебные полигоны;
* аллеи, скверы, бульвары;
* отдельно стоящие односемейные дома.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
* предприятия общественного питания с полным циклом приготовления пищи;
* гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
* участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
* хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений.

***Условно-разрешенные виды использования:***

* общежития;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* объекты пожарной охраны;
* залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения.

***Параметры разрешенного использования:***

*1. Размеры земельных участков принимаются согласно СниП при проектировании конкретного объекта.*

*2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.*

*3. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.*

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

*5. Количество автомобилей в наземно-подземных гаражах и на открытых стоянках, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей следует принимать не более 50, при соблюдении 15-ти метрового разрыва до жилых домов, 25-ти метрового разрыва до общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений, 50-ти метрового разрыва до лечебных учреждений.*

*6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 40-50%.*

**Р – зона рекреационного назначения.**

**Р1 – рекреационная зона отдыха общепоселкового значения**

Зона выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* парки, скверы, бульвары;
* элементы благоустройства;
* элементы дизайна, скульптурные композиции;
* стадионы открытые и крытые, ледовые катки;
* игровые площадки, спортплощадки;
* комплексы аттракционов;
* спортивно-технические и развлекательные комплексы;
* аквапарки, плавательные бассейны;
* аэроклубы, автошколы;
* спортивные школы, спортивные клубы;
* пруды, обводненные карьеры.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* игровые залы;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние эстрады;
* общественные туалеты;
* пункты первой медицинской помощи, аптеки;
* предприятия общественного питания;
* открытые стоянки для автомобилей.

***Условно разрешенные виды использования:***

* зооуголки;
* пляжи и спасательные станции;
* опорный пункт охраны правопорядка;
* киоски, лоточная торговля.

***Параметры:***

* 1. *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*
  2. *Максимальный процент застройки и зеленых насаждений застройки в границах земельного участка:*
* *зеленые насаждения – 65-75%;*
* *аллеи и дороги – 10-15%;*
* *площадки – 8-12%;*
* *сооружения – 5-7%.*

**Р2 – рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта** и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения:

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* лесные насаждения, сады;
* лесопарки, лугопарки;
* тренировочные базы, лыжные базы;
* плодопитомники и питомники саженцев деревьев;
* туристические базы;
* площадки для занятия спортом и отдыха;
* пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
* берегоукрепительное озеленение;
* технологические проезды.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
* здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
* элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

***Условно разрешенные виды использования:***

* объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
* объекты пожарной охраны;
* религиозные центры;
* оздоровительные центры.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

*1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2.Рекреационная нагрузка до 50 чел./га.*

*3.По согласованию с санитарными и экологическими службами.*

*4. Максимальный процент застройки и зеленых насаждений застройки в границах земельного участка:*

* *зеленые насаждения – 65-75%;*
* *аллеи и дороги – 10-15%;*
* *площадки – 8-12%;*
* *сооружения – 5-7%.*

**Зона транспортной инфраструктуры.**

**Т – зона внешней транспортной инфраструктуры**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* автовокзалы;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* станции технического обслуживания легковых автомобилей;
* объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
* автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
* автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* мойка легковых автомобилей;
* мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий);
* механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы;
* стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автобусные и троллейбусные парки;
* проезжие части дорог;
* административные организации, офисы, конторы;
* мотели;
* кафе, столовые;
* отделения, участковые пункты полиции;
* сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
* магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* аптеки;
* зеленые насаждения специального назначения.

***Условно разрешенные виды использования***:

* производственные и промышленные предприятия V класса опасности;
* личные подсобные хозяйства.

***Параметры:***

*1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.*

**Т1 – зона улично-дорожной сети**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* проезжие части улиц и дорог;
* мосты, путепроводы, акведуки, виадуки, трубы, подземные переходы;
* водоотводные сооружения;
* подпорные и защитные стенки;
* подземные коммуникации и сооружения на них;
* пешеходные и велосипедные дорожки;
* бульвары и прочие зеленые насаждения;
* сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* здания, сооружения, необходимые для строительства и эксплуатации улиц и дорог;
* зеленые насаждения специального назначения;
* рекламные щиты.

***Условно разрешенные виды использования:***

* парковки;
* гаражи;
* автозаправочные станции.

***Параметры:***

*1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2.Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.*

*3.При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.*

*4.Размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям - реклама не должна: ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты.*

*5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.*

**Зона сельскохозяйственного назначения.**

**Сх1 - зона сельскохозяйственных угодий**

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с ГК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и для земель лесного фонда.

**Сх1и – зона сельскохозяйственного использования**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями);
* личные подсобные хозяйства;
* крестьянские фермерские хозяйства;
* сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения;
* образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
* леса, замкнутые водоемы;
* лесополосы;
* здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства,
* внутрихозяйственные дороги, коммуникации;
* оросительные и мелиоративные системы и устройства.

***Параметры:***

* + 1. *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*
    2. *Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 8-10%.*

**Сх2-4 - зона сельскохозяйственных объектов IV класса вредности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м.**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* тепличные и парниковые хозяйства;
* склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.;
* склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производства по переработке и хранению пищевой продукции);
* склады и открытые места разгрузки зерна;
* мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;
* цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
* хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;
* предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства;
* склады горюче-смазочных материалов;
* ангары сельскохозяйственной техники, вместительностью не более 7 единиц.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* административные организации, офисы, конторы;
* помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* зеленые насаждения специального назначения;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

***Условно разрешенные виды использования:***

* пункты оказания первой медицинской помощи;
* специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* ветеринарные приемные пункты;
* ветеринарные лечебницы;
* автозаправочные станции;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

***Параметры:***

* + - 1. *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*
      2. *Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 40-50%.*

**Сп – Зона специального назначения**

**Сп1к – зона, связанная с захоронениями**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* размещение ритуальных и обслуживающих учреждений.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;
* элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
* аллеи, скверы;
* общественные туалеты;
* парковки.

***Условно разрешенные виды использования***:

* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* аптеки;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* оранжереи;
* объекты пожарной охраны.

***Параметры:***

* + - * 1. *Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта*.
        2. *Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища* – 65-70%, м*аксимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 8-10%; допускается изменение максимального процента застройки по заданию на проектирование и с учетом особенностей конкретного объекта.*

**Сп1м – зона, связанная с размещением отходов*.***

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* участки временного хранения отходов;
* мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс.т/год;
* участки компостирования ТБО.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственные объекты по обслуживанию объектов капитального строительства;
* технологические проезды;
* парковки.

***Параметры:***

*Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

М*аксимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 8-10%; допускается изменение максимального процента застройки по заданию на проектирование и с учетом особенностей конкретного объекта.*

**Сп1ск** **– зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям** с санитарно-защитной зоной 1000 м.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* скотомогильники с захоронением в ямах, скотомогильники с биологическими камерами, ямы Беккари;
* утильзаводы для ликвидации трупов животных и конфискатов;

скотомогильники закрытые сибиреязвенные.

***Параметры:***

*Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2.* *Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне – 8-10%; допускается изменение максимального процента застройки по заданию на проектирование и с учетом особенностей конкретного объекта.*

**Зоны иного назначения.**

**Л1 – зона земель лесного фонда.** В соответствии с ГК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

**Л3–зона санитарно-защитных насаждений** в интересах здоровья населения.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* лесные насаждения высокорастущими деревьями.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
* здания управления;
* здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
* предзаводские площади, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
* объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
* пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса.

***Условно разрешенные виды использования:***

* объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
* объекты пожарной охраны;
* склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
* рынки;
* бани, прачечные, химчистки;
* гаражи индивидуального транспорта;
* стоянки автотранспорта.

***Параметры:***

*1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:*

*- до 300м - 60;*

*- св. 300 до 1000м - 50;*

*- св. 1000 до 3000м - 40.*

*Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.*

*3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.*

## Статья 17. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков заключаются, согласно ст.56 Земельного Кодекса РФ и иными федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.

Ограничение использования объектов капитального строительства регламентируется законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Градостроительным кодексом РФ.

**Зоны с особыми условиями использования территории**

**Охранная зона**

Охранные зоны воздушных линий электропередач.

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

* набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
* размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
* находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
* размещать свалки;
* производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением ***свыше 1000 вольт****,* ***помимо действий, предусмотренных предыдущим пунктом, запрещается***:

* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

* строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
* проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
* полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

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

* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Санитарно-защитная зона, санитарный разрыв**

Режим санитарного разрыва совпадает с режимом санитарно-защитной зоны, но не требует разработки проекта зоны.

В санитарно-защитной зоне и санитарном разрыве ***не допускается размещать***: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и санитарном разрыве ***не допускается размещать*** объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

***Допускается размещать*** в границах санитарно-защитной зоны и санитарного разрыва:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**Водоохранная зона**

***В границах водоохранных зон запрещаются***:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

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

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://base.garant.ru/10104313/#block_7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://base.garant.ru/10104313/#block_191) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

***В границах водоохранных зон допускаются*** проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

**Прибрежная защитная полоса**

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

***В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, установленными***[***для***](http://base.garant.ru/12147594/6/#block_6515) ***водоохранных зон, запрещаются***:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Береговая полоса**

Береговая полоса водных объектов общего пользования — полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

Береговая полоса является [территорией общего пользования](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8_%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F), которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Особо охраняемые территории и объекты**

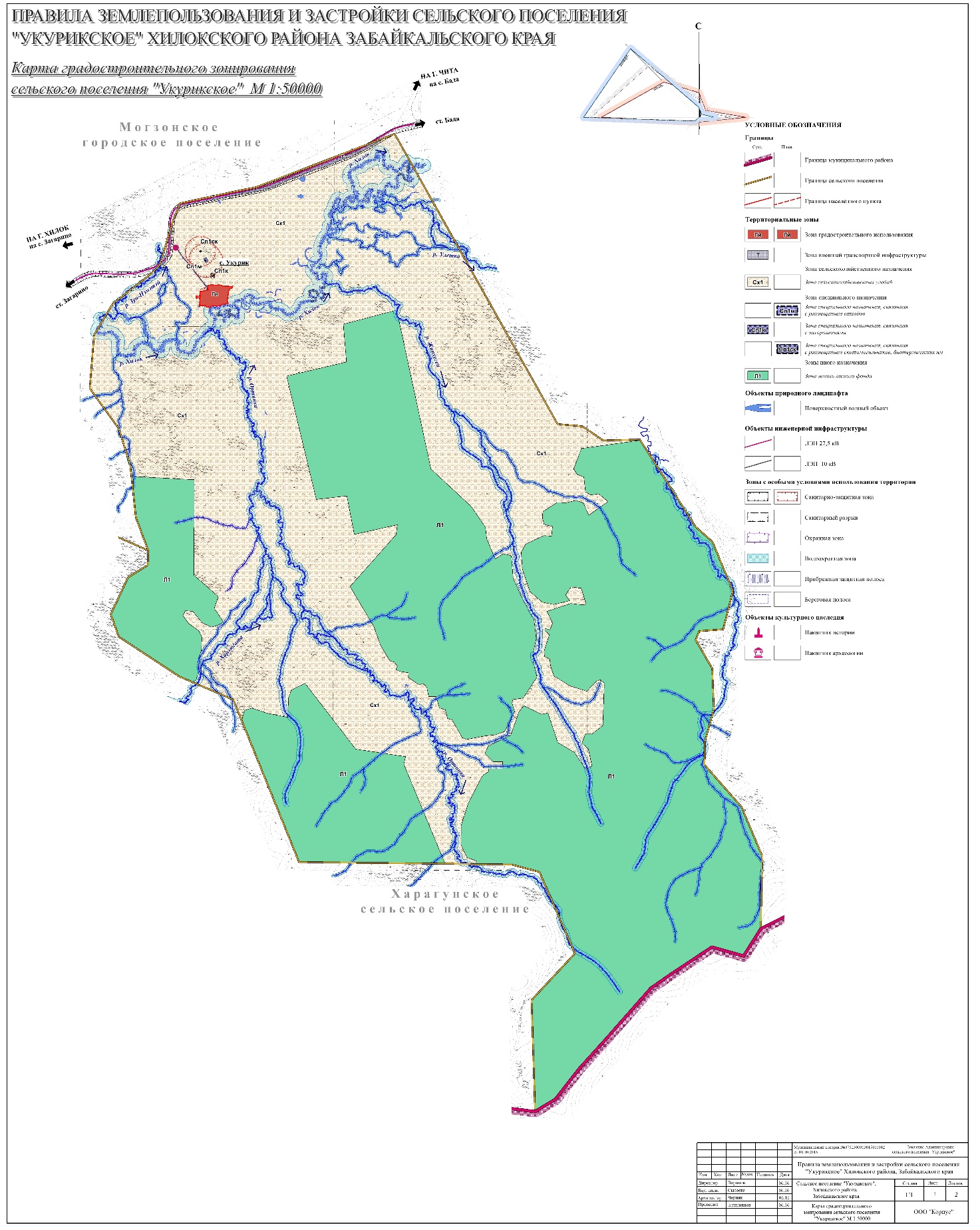
**Памятники археологии**

На территории выявленных памятников археологии требуется проведение спасательных археологических работ.

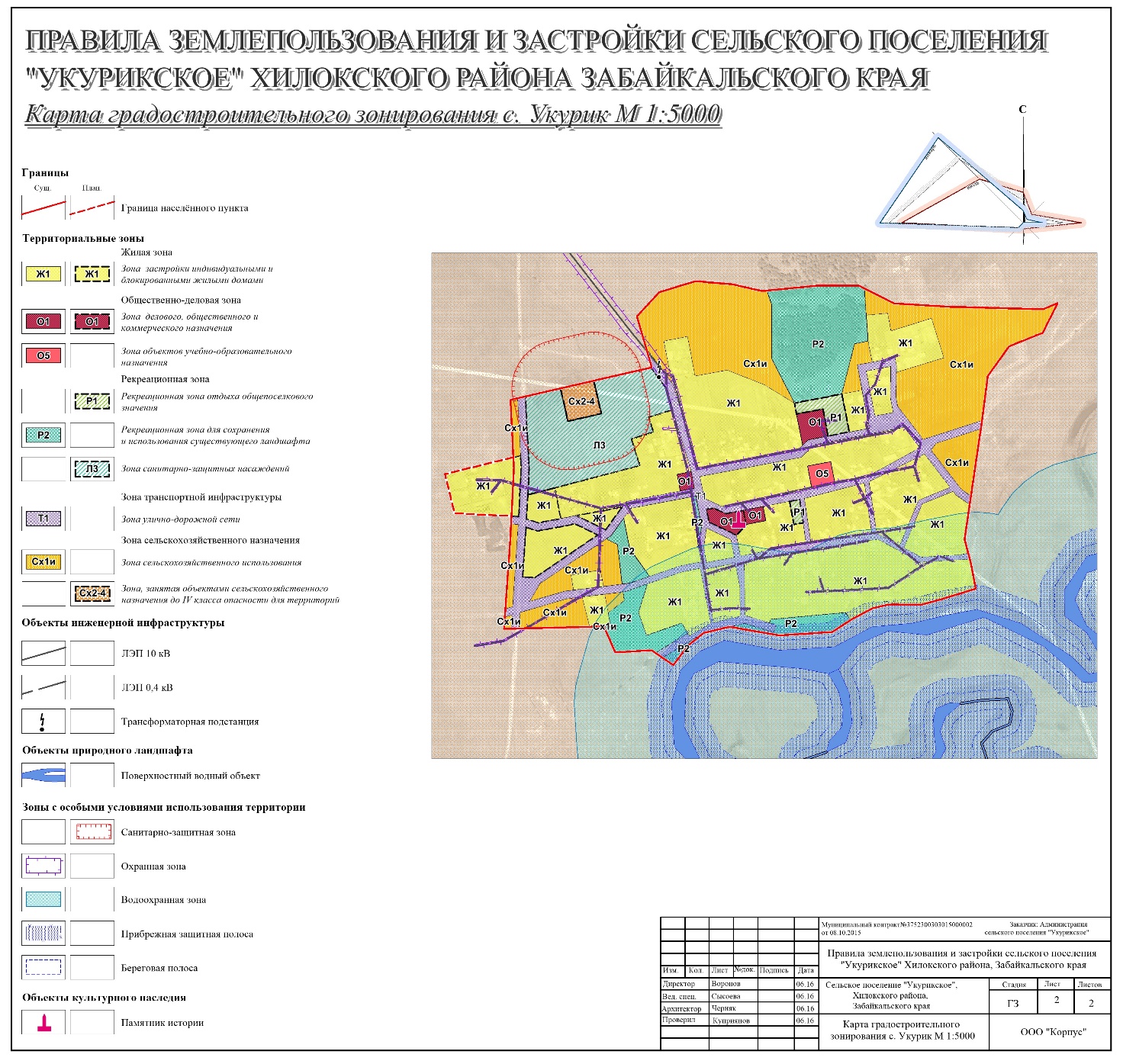
После выполнения спасательных работ разрешается хозяйственное освоение земельного участка строго в границах выполненных спасательных археологических работ.

До выполнения работ запрещается все виды строительных, земляных работ и хозяйственной деятельности.

***Приложение: 1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Укурикское»***

******

***Приложение: 2. Карта градостроительного зонирования с. Укурик***

******