



**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ
РЫБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
четвертого созыва**

РЕШЕНИЕ

от 9 марта 2023

№ 246

**О внесении изменений в правила землепользования
и застройки Арефинского сельского поселения
Рыбинского муниципального района Ярославской области**

На основании ст. 30, 33 Градостроительного кодекса РФ, постановления администрации Рыбинского муниципального района от 20.09.2022 № 1315 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки десяти сельских поселений Рыбинского МР», руководствуясь Уставом Рыбинского муниципального района,

Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Внести в правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области, утвержденные решением Муниципального Совета Арефинского сельского поселения от 20.10.2009 № 201 «О Правилах землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области» следующие изменения:

1.1. разделы 1-3 изложить в редакции приложения к решению;

1.2. в условных обозначениях карты градостроительного зонирования Арефинского сельского поселения:

- слова «ТЗ-зона трубопроводного транспорта» заменить словами «ТЗ – зона с особыми условиями использования территории (охранная зона трубопроводов (газопроводов))»;

- слова «СХ1- зона сельскохозяйственных и прочих угодий» заменить словами «СХ1 – зона сельскохозяйственных угодий»;

- слова «РЗ – зона особо охраняемых природных территорий» заменить словами «РЗ - зона с особыми условиями использования территории (особо охраняемая природная территория).

2. Разместить правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области в редакции настоящего решения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и на официальном сайте администрации Рыбинского муниципального района в сети «Интернет».

3. Опубликовать решение в газете «Новая жизнь».

4. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Муниципального Совета Рыбинского муниципального района по экономической политике и имущественным отношениям

**Председатель Муниципального Совета
Рыбинского муниципального района**

**Глава Рыбинского
муниципального района**

А.В. Малышев

Т.А. Смирнова

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
АРЕФИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РЫБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ
ОБЛАСТИ
(новая редакция)**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страницы
Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них	5
Глава 1. Общие положения	5
Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки	5
Статья 2. Назначение и содержание Правил	5
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	6
Статья 4. Ответственность за нарушение Правил	7
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	7
Статья 5. Органы местного самоуправления и должностные лица органов местного самоуправления, регулирующие вопросы землепользования и застройки на территории Арефинского сельского поселения	7
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила	7
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	8
Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	9
Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории	9
Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории	10
Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории	10
Статья 12. Проект планировки территории	11
Статья 13. Проект межевания территории	11
Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены	12

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки	13
Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях или общественных обсуждениях	13
Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	13
Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила	13
Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила	14
Статья 18. Порядок утверждения изменений в Правила	16
Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	17
Статья 19. Генеральный план Арефинского сельского поселения	17
Статья 20. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования	17
Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	18
Статья 22. Нормативы градостроительного проектирования поселения	18
Статья 23. Присвоение, изменение и аннулирование адресов на территории Арефинского сельского поселения	19
Статья 24. Порядок производства земляных работ	19
Статья 25. Основания возникновения прав на землю	19
Статья 26. Ограничения оборотоспособности земельных участков	19
Статья 27. Ограничение прав на землю	20
Статья 28. Рассмотрение земельных споров	20
Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории сельского поселения	20
Раздел 2. Карта градостроительного зонирования	21
Статья 30. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения	21
Статья 31. Территориальные зоны и порядок их установления	21
Статья 32. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Арефинского сельского поселения	22
Раздел 3. Градостроительные регламенты	23
Статья 33. Градостроительные регламенты и порядок их установления	23
Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
Статья 35. Жилые зоны (Ж)	25
Статья 36. Общественно-деловая зона (ОД)	36
Статья 37. Зоны производственной деятельности и коммунального обслуживания (П)	39
Статья 38. Зоны транспорта (Т)	41

Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	48
Статья 40. Рекреационные зоны (Р)	53
Статья 41. Зона ритуальной деятельности (С1)	56
Статья 42. Лесная зона (ЛФ)	57
Статья 43. Зона водных объектов (В)	57
Статья 44 Зона запаса (З)	57
Статья 45. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах и границах зон с особыми условиями использования территорий	58

Приложения: Сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается решением представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила принимаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ярославской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, Устава сельского поселения, муниципальных правовых актов, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане поселения (далее – генеральный план), результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Арефинского сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

3. В Правилах используются основные понятия, приведенные в Градостроительном и Земельном кодексах Российской Федерации.

4. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Статья 2. Назначение и содержание Правил

1. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории поселения;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (раздел I Правил), содержащий положения:

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

2.2. Карту градостроительного зонирования (раздел II Правил), графический материал Правил, устанавливающий границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2.3. Градостроительные регламенты (раздел III Правил) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, иные муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы землепользования и застройки, подлежат опубликованию в

порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте администрации поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Правила подлежат размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ярославской области.

2. Доступ к правовым актам, указанным в части 1 настоящей статьи, обеспечивается в соответствии с положениями Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ярославской области и муниципальными правовыми актами.

Статья 4. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 5. Органы местного самоуправления и должностные лица органов местного самоуправления, регулирующие вопросы землепользования и застройки на территории Арефинского сельского поселения

1. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в пределах полномочий, установленных Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и правовыми актами Ярославской области, Уставами органов местного самоуправления, иными муниципальными правовыми актами, осуществляют:

- Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района;
- Глава Рыбинского муниципального района;
- администрация Рыбинского муниципального района;
- органы местного самоуправления сельского поселения.

2. Администрация Рыбинского МР осуществляет свои функции и полномочия через структурные подразделения, обладающие правами юридического лица.

В целях координации деятельности и выработки взаимосогласованных решений по конкретным видам деятельности в области землепользования и застройки при администрации Рыбинского МР создаются коллегиальные, консультативные и совещательные органы – комиссии. Положения о комиссиях, а также их состав утверждаются постановлениями администрации.

3. Органы местного самоуправления поселения осуществляют полномочия по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Ярославской области, не отнесенные к полномочиям Правительства Ярославской области и органов местного самоуправления муниципального района. Передача полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки, может осуществляться по соглашениям, заключаемым

между органами местного самоуправления поселения и Рыбинского муниципального района в порядке, определенном муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила

Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила осуществляет Комиссия по градостроительству Рыбинского муниципального района (далее - Комиссия), задачи, функции и порядок деятельности которой определены в Положении о Комиссии.

Положение о Комиссии и состав Комиссии утверждаются постановлением администрации Рыбинского муниципального района.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- техническим регламентам, нормативно-техническим документам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, ООПТ, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, по требованиям безопасности функционирования и эксплуатации объектов, по использованию на территориях, подверженных риску возникновения ЧС, в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- иным ограничениям на использование объектов капитального строительства, предусмотренным действующим законодательством (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, соглашения об установлении сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- 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.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

4. Виды разрешенного использования земельных участков, перечисленные в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания в регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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.

2. В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Основные или вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

3. 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.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

5. Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов

планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случаях, предусмотренных статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации и иными Федеральными законами.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6. Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничества устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории

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

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

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

3. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Статья 12. Проект планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Требования к составу и содержанию основной части проекта планировки территории и материалам по ее обоснованию установлены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 13. Проект межевания территории

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление

комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Требования к составу и содержанию основной части проекта межевания территории и материалам по ее обоснованию установлены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

6. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

7. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

8. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

9. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в статье 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Подготовка документации по планировке территории, в том числе разрабатываемой на основании решений администрации Рыбинского муниципального района, порядок согласования, утверждения документации, внесения изменений и отмены документации или её отдельных частей, признание отдельных частей документации не

подлежащими применению, осуществляется в соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке, утвержденном постановлением администрации Рыбинского муниципального района.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях или общественных обсуждениях

1. В соответствии с решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района формой участия населения в осуществлении местного самоуправления, обеспечивающей обсуждение проектов муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории сельских поселений Рыбинского муниципального района, являются публичные слушания.

Публичные слушания проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также для выявления и учета мнения населения сельских поселений, входящих в состав Рыбинского муниципального района, по вопросам градостроительной деятельности.

2. На публичные слушания, если иное не предусмотрено законом, выносятся:

- проект генерального плана и проекты о внесении в него изменений;
- проект правил землепользования и застройки и проекты о внесении в них изменений;
- проекты планировки территории, проекты межевания территории, проекты, предусматривающие внесение изменений в указанные документы;
- проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- проекты решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания организуются и проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Рыбинском муниципальном районе, утвержденным решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района.

4. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в части сроков, процедур оповещения и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Неявка лиц, участников публичных слушаний, на собрание участников при соблюдении процедуры проведения публичных слушаний, не повлечет повторного проведения публичных слушаний или переноса собрания участников.

Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

- принятие решения о комплексном развитии территории;

- обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по градостроительству Рыбинского муниципального района.

Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила

1. Подготовку предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет Комиссия по градостроительству Рыбинского муниципального района.

2. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Рыбинского муниципального района Рыбинского муниципального района.

3. Глава Рыбинского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимается Главой Рыбинского муниципального района с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений в Правила.

4. Глава Рыбинского муниципального района в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений в 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 в сети «Интернет».

В сообщении указываются:

- состав и порядок деятельности Комиссии;
- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- иные вопросы организации работ.

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

В указанном случае Глава Рыбинского муниципального района обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования без проведения публичных слушаний.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ярославской области, схеме территориального планирования муниципального района, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

7. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Рыбинского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в Комиссию на доработку.

8. Глава Рыбинского муниципального района при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

9. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила применительно к части поселения публичные слушания по проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в Правила в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории,

подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе Рыбинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется.

12. Глава Рыбинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 11 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

13. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки, предусмотренный настоящей статьей, не применяется при внесении технических изменений – исправлении орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок.

Статья 18. Порядок утверждения изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения утверждается Муниципальным Советом Рыбинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется.

2. Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку Главе Рыбинского муниципального района.

3. Изменения в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия утвержденных изменений в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 19. Генеральный план Арефинского сельского поселения

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе генерального

плана Арефинского сельского поселения (далее также – генплан поселения, генеральный план).

2. Подготовка генерального плана поселения осуществляется применительно ко всей территории поселения. Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения. В случаях, установленных законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности, внесение в генеральный план изменений может осуществляться применительно к части населенного пункта.

3. Требования к составу и содержанию генерального плана и материалам по его обоснованию установлены статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план принимаются Главой Рыбинского муниципального района.

5. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 Градостроительного кодекса и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

6. Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 Градостроительного кодекса обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Рыбинском муниципальном районе и статьями 5.1 и 28 Градостроительного кодекса РФ.

8. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9, 24 и 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

10. Генеральный план поселения, в том числе внесение изменений в такой план, утверждается представительным органом местного самоуправления.

Статья 20. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе Генерального плана Арефинского сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. При подготовке Правил, в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

3. Применительно к части территории поселения подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. 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.

2. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, градостроительным и земельным законодательством.

Статья 22. Нормативы градостроительного проектирования поселения

1. Нормативы градостроительного проектирования поселения устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения населения Арефинского сельского поселения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения.

1.1 Правительством Российской Федерации могут быть предусмотрены расчетные показатели, не указанные в части 1 настоящей статьи и подлежащие установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования и (или) местных нормативах градостроительного проектирования.

2. Нормативы градостроительного проектирования включают в себя:

- основную часть, устанавливающую расчетные показатели, предусмотренные частями 1 и 1.1 настоящей статьи;
- материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования;
- правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования.

3. Подготовка местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом:

- социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования;
- стратегии социально-экономического развития муниципального образования и плана мероприятий по ее реализации (при наличии);
- предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них устанавливается муниципальными правовыми актами с учетом положений Градостроительного кодекса.

Статья 23. Присвоение, изменение и аннулирование адресов на территории Арефинского сельского поселения

Порядок присвоения, изменения и аннулирования адресов, включая требование к структуре адреса, и перечень объектов адресации осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221.

Статья 24. Порядок производства земляных работ

Производство земляных работ, осуществляется на основании разрешения (ордера) на производство земляных работ, выданного в порядке, установленном администрацией Арефинского сельского поселения и с соблюдением правил и требований к производству

земляных работ, установленных Правилами благоустройства территории Арефинского сельского поселения.

Статья 25. Основания возникновения прав на землю

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

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

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

- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Решение о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков или решение об отказе в предоставлении земельного участка принимается администрацией Рыбинского муниципального района.

4. Порядок и стандарт предоставления муниципальных услуг по предоставлению земельных участков определяется административными регламентами, утверждаемыми постановлениями администрации Рыбинского района.

5. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

Статья 26. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1. Оборота земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. Оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Действие настоящего Федерального закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества (за исключением жилых домов, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности).

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 27. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.
4. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Статья 28. Рассмотрение земельных споров

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.
2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории сельского поселения

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются Градостроительным кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляется на основании Градостроительного кодекса РФ.

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования

Статья 30. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения

1. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования отображены:

- граница сельского поселения;
- границы населенных пунктов;
- границы, виды и индексы территориальных зон;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- границы территорий объектов культурного наследия.

2. На территории Арефинского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зона затопления и подтопления;
- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- охранная зона линий и сооружений связи;
- охранная зона трубопроводов (газопроводов);
- придорожные полосы автомобильных дорог;

- охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- охранный зона тепловых сетей.

Статья 31. Территориальные зоны и порядок их установления

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Границы территориальных зон установлены с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям автодорог, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципальных образований;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

4. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов.

5. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Статья 32. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Арефинского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения установлены границы следующих территориальных зон (подзон):

I. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки;

Ж2 - зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки.

II. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД)

III. ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (П)

П4 - зона предприятий, сооружений и иных объектов IV класса санитарной опасности;

П5 - зона предприятий, сооружений и иных объектов V класса санитарной опасности;

П6 – зона коммунальных и иных объектов.

IV. ЗОНЫ ТРАНСПОРТА (Т)

Т1 – зона автомобильного транспорта;

Т4 – зона улично-дорожной сети.

V. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)

СХ1 – зона сельскохозяйственных угодий;

СХ2 – зона сельскохозяйственных производственных предприятий;

СХ3 – зона садоводства и огородничества.

VI. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)

Р1 – зона зеленых насаждений общего пользования;

Р2 - зона объектов рекреационного назначения.

VII. ЗОНА РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (С1)

VIII. ЛЕСНАЯ ЗОНА (ЛФ)

IX. ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)

X. ЗОНА ЗАПАСА (З).

Виды разрешенного использования, перечисленные в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В наименовании вида разрешенного использования земельного участка также приведен код (числовое обозначение) вида.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания в регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Раздел 3. Градостроительные регламенты

Статья 33. Градостроительные регламенты и порядок их установления

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

3. 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, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

5. 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.

6. 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.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ярославской

области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

8. 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.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства 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.

Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 35. Жилые зоны (Ж)

Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Ж1:

1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида):

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) *;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2);
- специальное пользование водными объектами (11.2)
- ведение огородничества (13.1)**.

(*) Вид разрешенного использования распространяется на земельные участки, застроенные многоквартирными жилыми домами до 31.12.2021 года.

(**) Образование земельных участков с видом разрешенного использования «ведение огородничества» не допускается в населенных пунктах, на территории которых градостроительным зонированием определена территориальная зона - «зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах».

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно - поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- магазины (4.4).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж1:

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Таблица 1

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	400 кв.м*	10000 кв.м. (2500 кв.м из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности)
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	400 кв.м*	3000 кв.м
Блокированная жилая застройка (на один блок)	200 кв.м	600 кв.м
Ведение огородничества	200 кв. м **	399 кв.м **

Примечание:

(*) Данная норма распространяется на земельные участки, в пределах застроенных территорий;

(**) Данная норма не распространяется на ранее учтенные земельные участки.

Площадь проектируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на не застроенных территориях - не менее 1000 кв.метров.

Минимальный размер вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на застроенных территориях составляет 20 метров, на не застроенных территориях - 25 метров.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для иных видов разрешенного использования не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Индивидуальный (блокированный) жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки,

вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки. Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии со сводом правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений иных видов разрешенного использования определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для объекта индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки – 3 надземных этажа, высотой не более 20 метров;
- для объектов общественного назначения – не выше 3 этажей, высотой не более 20 метров;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров;
- для индивидуальных бань - высота не более 5 метров.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 2:

Таблица 2

№ п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Застройка блокированными многоквартирными жилыми домами	40
1.2	Застройка индивидуальными жилыми домами	40
1.3	Специализированная общественная застройка	80

2.5 Иные предельные параметры

Содержание скота допускается на участках для ведения личного подсобного хозяйства площадью не менее 0,15 гектара, в соответствии с ветеринарными правилами.

Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания и разведения животных (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при содержании животных в хозяйствах указано в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более					
	свиньи	птица	КРС	кролики	овцы	лошади
10 м	-	10	-	10	-	-

20 м	-	30	-	20	-	-
30 м	3	30	1	30	10	3
40 м	5	30	3	30	15	5

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 10 метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 метров. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Расстояния между жилыми домами при новом строительстве принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального и блокированного дома - 3 метров;
- от хозяйственных построек - 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

На территории жилой зоны расстояния от окон жилых помещений (комнат), кухонь и веранд жилых домов до стен жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.

Расстояния от жилых домов составляют:

- до контейнерных площадок не менее 20 метров;
- до газорегуляторных пунктов в соответствии с таблицей 5;
- до трансформаторных подстанций не менее 10 метров;
- до границ лесных насаждений не менее 30 метров.

Допускается блокирование жилых домов, а также хозяйственных строений на соседних земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Допускается пристройка хозяйственной постройки (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к индивидуальным многоквартирным жилым домам с учетом требований СП 55.13330, СП 4.13130.

Дворовые уборные должны находиться (располагаться, размещаться) на расстоянии не менее 50 метров от нецентрализованных источников питьевого водоснабжения, предназначенных для общественного пользования.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами. Мусоросборники, дворовые туалеты, выгребные септики и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

Ограждение земельных участков

Ограждения устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

Высота ограждений земельных участков вдоль улиц (проездов) должна быть не более 2 метров. Ограждения с целью минимального затенения соседних земельных участков должны быть не сплошные, высотой не более 1,5 м, за исключением участков, на которых содержатся медоносные пчелы. Применение колючей проволоки на границах

земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

Размещение ульев на участках для ведения личного подсобного хозяйства

Условия содержания медоносных пчел в личных подсобных хозяйствах устанавливаются в соответствии с ветеринарными правилами. В зоне Ж1 разрешается размещение не более 2 пчелосемей на 100 кв.м участка и не более 7 ульев на земельный участок. Места для содержания пчел (далее - пасеки) должны размещаться на расстоянии не менее 3 метров от границ соседних земельных участков с направлением летков в противоположную сторону от границ этих участков или без ограничений по расстоянию и направлению летков при условии отделения пасек от соседних земельных участков сплошным ограждением высотой не менее 2 метров.

Параметры площадок для выгула домашних животных

Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий должно быть не менее 40м. Высота ограждения площадки – не менее 2м.

Параметры гаражей, автостоянок и их земельных участков

Размеры гаражных боксов в осях:

Длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории зоны Ж1 автостоянки размещаются в пределах индивидуального земельного участка. На территории индивидуальных земельных участков запрещается устройство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома	участок	2
Дом блокированной застройки	на один блок	1

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях, не менее приведенных в таблице 5.

Таблица 5

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП (Мпа)	Расстояние в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали (м), до			
	Зданий и сооружений	Железнодорожных путей (до ближайшего рельса)	Автомобильных дорог (до обочины)	Воздушных линий электропередач
До 0,6	10	10	5	Не менее 1,5 высоты

свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	опоры
------------------	----	----	---	-------

Примечания:

1. Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке - от ограждения.

2. Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3. Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

Расчетные параметры улиц и дорог

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне Ж1 аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В границах зоны Ж1 запрещается:

- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

- размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей для хранения личного автотранспорта и автостоянок;

- размещение бань и саун коммерческого использования.

- размещение специализированных магазинов строительных, москательных, химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных и овощных магазинов;

- размещение магазинов торговой площадью более 200 кв.м;

- размещение рентгеновских кабинетов в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения;

- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

- размещение прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания), бюро похоронного обслуживания (похоронных домов), салонов-магазинов похоронной продукции;

- размещение объектов производственной деятельности выше V класса санитарной опасности;

- размещение объектов с режимом функционирования после 23 часов;

- строительство капитальных объектов на земельных участках для ведения огородничества.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Ж2 - зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками и многоквартирных жилых домах высотой до 4 этажей, включая мансардный. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления

санитарной зоны. Возможность размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, при условии, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Ж2:

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

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- стоянка транспортных средств (4.9.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- хранение автотранспорта (2.7.1).
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж2:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Таблица 6

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	400 кв.м*	2500 кв.м

Блокированная жилая застройка (на один блок)	200 кв.м	600 кв.м
---	----------	----------

Примечание:

(*) Данная норма распространяется на земельные участки, в пределах застроенных территорий

Площадь проектируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства на не застроенных территориях - не менее 1000 кв.метров.

Минимальный размер вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства на застроенных территориях составляет 20 метров, на не застроенных территориях - 25 метров.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для иных видов разрешенного использования не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Индивидуальный (блокированный) жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 5 метров.

В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки. Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии со сводом правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений иных видов разрешенного использования определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для объекта индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки – 3 надземных этажа, высотой не более 20 метров;
- для жилых многоквартирных домов – 4 этажа, включая мансардный;
- для объектов общественного назначения – не выше 3 этажей, высотой не более 20 метров;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров;
- для индивидуальных бань - высота не более 5 метров.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 7:

Таблица 7

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Застройка многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности	40
1.2	Застройка блокированными многоквартирными жилыми домами	40
1.3	Застройка индивидуальными жилыми домами	40
1.4	Специализированная общественная застройка	80

2.5 Иные предельные параметры

Параметры застройки участков для индивидуального жилищного строительства аналогичны параметрам, приведенным для зоны Ж1.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - не менее 15 м; 4 этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Размещение площадок общего пользования различного назначения необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее, м:

- детские игровые 10;
- для отдыха взрослого населения 8;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик <*>) 10 – 40;
- для выгула собак 40;
- для стоянки автомобилей по таблице 8.

Примечание:

1. (*) Наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от жилых и общественных зданий до площадок для сушки белья не нормируются; расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно

быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в сельских населенных пунктах - не менее 15 метров.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать по таблице 8.

Таблица 8

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м		
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест		
	10 и менее	11–50	51–100
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25
Торцы жилых домов без окон	10	10	15
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	По расчетам

Примечания:

1. Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

2. При размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

3. Разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должен быть не менее 7 метров.

4. Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

5. Разрывы, приведенные в таблице, могут приниматься с учетом интерполяции.

Размер земельных участков гаражей (гаражей-стоянок) и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности рекомендуется принимать на одно машиноместо, м²:

- 1) для одноэтажных гаражей (гаражей-стоянок30;
- 2) наземных стоянок автомобилей..... 25.

Парковки на улично-дорожной сети допускается предусматривать на проезжей части только для размещения легковых автомобилей и при наличии резервов пропускной способности УДС и резерва ширины проезжих частей.

Размещение автостоянок (в том числе, гостевых) на придомовых территориях разрешается при условии соблюдения нормативных требований обеспечения придомовых территорий элементами благоустройства и нормируемых санитарных разрывов.

Для размещения на индивидуальных земельных участках устанавливаются следующие размеры гаражных боксов в осях: длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м. При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории индивидуальных земельных участков запрещается устройство автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта устанавливается в соответствии с таблицей 9:

Таблица 9

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома	участок	2
Дом блокированной застройки	на один блок	1

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных жилых домов устанавливается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Арефинского сельского поселения

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для паркования легковых автомобилей следует принимать не более, м:

- от прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий 250.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц. Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в жилой зоне должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях, не менее приведенных в таблице 5 Правил.

Размещение единичных объектов повседневного обслуживания на первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях, разрешается при условии организации входов для посетителей и загрузки товара со стороны улицы или с торца дома.

Расчетные параметры улиц и дорог

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне Ж2 аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В границах зоны Ж2 запрещается:

- размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, оказывающих вредное влияние на человека (рентгеновских кабинетов, специализированных магазинов, складов любого назначения и т.п.);
- размещение на территории земельных участков многоквартирных жилых домов отдельно стоящих предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, ярмарки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, салонов-магазинов похоронной продукции и т.п.;
- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей для хранения личного автотранспорта и автостоянок;
- размещение бань и саун коммерческого использования без очистки сточных вод централизованными либо локальными очистными сооружениями;
- размещение магазинов торговой площадью более 500 кв.м;

- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

- размещение объектов производственной деятельности выше V класса санитарной опасности;

- размещение прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания), бюро похоронного обслуживания (похоронных домов).

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 36. Общественно-деловая зона (ОД)

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны ОД:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- дома социального обслуживания (3.2.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- бытовое обслуживание (3.3);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);

- парки культуры и отдыха (3.6.2);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

- государственное управление (3.8.1);

- деловое управление (4.1);

- магазины (4.4);

- банковская и страховая деятельность (4.5);

- общественное питание (4.6);

- гостиничное обслуживание (4.7);

- служебные гаражи (4.9);

- стоянка транспортных средств (4.9.2);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- благоустройство территории (12.0.2).

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- развлекательные мероприятия (4.8.1).
- заправка транспортных средств (4.9.1.1).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной зоны не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 10 метров.

Минимальные отступы от границы земельного участка в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны – 20 м, предельное количество надземных этажей - 3.

Этажность зданий детских образовательных учреждений (ДОУ) не должна превышать 2 этажей. Этажность зданий общеобразовательных учреждений не должна превышать 3 этажей.

Максимальная высота и этажность зданий в указанной зоне устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 10:

Таблица 10

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Многофункциональная застройка	80
1.2	Специализированная общественная застройка	80

2.5 Иные предельные параметры

Параметры застройки участков для индивидуального жилищного строительства аналогичны параметрам, приведенным для зоны Ж1.

Параметры разрешенного строительства (реконструкции) общественных зданий и сооружений принимаются в соответствии с СП 117.13330.2011 и СП 118.13330.2012.

Удельный вес озелененных территории зоны - не менее 25 %, территории объектов дошкольного, начального и среднего общего образования рекомендуется озеленять из расчета 50% площади территории, свободной от застройки.

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать по таблице 8.

Автостоянки продолжительной парковки (более 15 минут) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 минут) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов.

Расчетные параметры улиц и дорог

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне ОД аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В границах зоны ОД запрещается:

- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества;
- размещение гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 37. Зоны производственной деятельности и коммунального обслуживания (П)

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистки и уборки. Сочетание различных видов разрешенного использования в зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Зона предназначена для размещения предприятий, сооружений и иных объектов, в том числе и IV – V классов санитарной опасности.

П4 - зона предприятий, сооружений и иных объектов IV класса санитарной опасности

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 100 метров.

П5 - зона предприятий, сооружений и иных объектов V класса санитарной опасности

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 50 метров.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) в зонах П4 и П5:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- служебные гаражи (4.9);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- производственная деятельность (6.0);
- связь (6.8);
- склады (6.9);
- улично-дорожная сеть (12.0.1)

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон П4-П5:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной зоны не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 18.13330.2019.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не подлежат установлению, и определяются в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений не подлежат установлению и определяются с учетом технологических особенностей объектов капитального строительства, в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка следует принимать не более значений, приведенных в таблице 11.

Таблица 11

№ п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Промышленная	60

1.2	Научно-производственная <*>	60
-----	-----------------------------	----

<*> Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

2.5 Иные предельные параметры

Планировочная организация земельного участка, параметры разрешенного строительства (реконструкции) зданий и сооружений и расстояний между ними принимаются в соответствии СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП II-89-80*.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах П4 и П5:

1. В границах зон запрещается:

- размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;

- размещение магазинов, кроме магазинов собственной продукции;

- размещение объектов общественного питания, кроме объектов, связанных с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;

- виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

П6- зона коммунальных и иных объектов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) в зоне П6:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- бытовое обслуживание (3.3);

- служебные гаражи (4.9);

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);

- автомобильные мойки (4.9.1.3);

- ремонт автомобилей (4.9.1.4);

- связь (6.8);

- склады (6.9);

- складские площадки (6.9.1);

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- приюты для животных (3.10.2).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Пб:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной зоны не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 18.13330.2019.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не подлежат установлению, и определяются в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений не подлежат установлению и определяются с учетом технологических особенностей объектов капитального строительства, в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка следует принимать не более значений, приведенных в таблице 12.

Таблица 12

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Коммунально-складская	60

2.5 Иные предельные параметры

Планировочная организация земельного участка, параметры разрешенного строительства (реконструкции) зданий и сооружений и расстояний между ними принимаются в соответствии СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП II-89-80*.

Размеры гаражных боксов для хранения личного автотранспорта граждан в осях: длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать по таблице 8.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Пб:

1. В границах зоны запрещается:

- размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку,

дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 38. Зоны транспорта (Т)

Т1 – зона автомобильного транспорта

Зона предназначена для размещения зданий и сооружений автомобильного транспорта. Зона включает в себя земельные участки дорог в границах полосы отвода и придорожные полосы.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Т1:

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

- размещение автомобильных дорог (7.2.1).

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- объекты дорожного сервиса (4.9.1).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т1:

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

Основные параметры поперечного профиля проезжей части и земляного полотна автомобильных дорог принимают в зависимости от их категории в соответствии с СП 34.13330.2012.

Расстояния от объектов инженерно-транспортной инфраструктуры до объектов жилого, социально-бытового и общественно-делового назначения устанавливаются в соответствии с действующими нормативными документами, сводами правил и СанПиН.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1:

1. В соответствии с Федеральным законом № 257-ФЗ от 08.11.2007 «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Т3 – зона с особыми условиями использования территории (охранная зона трубопроводов (газопроводов))

Т4 – зона улично-дорожной сети

Зона представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений, устройства элементов обустройства, в т.ч. парковочных мест, устройств и сооружений для регулирования и обеспечения безопасности дорожного движения. Территория зоны относится к землям общего пользования.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Т4:

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

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2);
- стоянки транспортных средств 4.9.2.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т4:

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

Классификацию улиц и дорог сельского поселения следует принимать согласно таблице 13.

Таблица 13

Категория дорог и улиц	Основное назначение дорог и улиц
Основные улицы сельского поселения	Проходят во всей территории сельского населенного пункта, осуществляют основные транспортные и пешеходные связи, а также связь территории жилой застройки с общественным центром. Выходят на внешние дороги.
Местные улицы	Обеспечивают связь жилой застройки с основными улицами
Местные дороги	Обеспечивают связи жилых и производственных территорий, обслуживают производственные территории
Проезды	Обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой, производственной и общественной застройки

Расчетные параметры улиц и дорог следует принимать в соответствии с таблицей 14.

Таблица 14

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане без выража, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Основные улицы сельского поселения	60	3,5	2-4	220	70	1700	600	1,5-2,25
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5

Местные дороги	30	2,75	2	40	80	600	200	1,0 (допускается устраивать с одной стороны)
Проезды	30	4,5	1	40	80	600	200	-

Согласно СП 42.13330.2016 и СП 396.1325800.2018 улично-дорожную сеть следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. Поперечный профиль улиц и дорог населенных пунктов включает в себя проезжую часть, боковые проезды, газоны, тротуары (пешеходные, технические), полосы и (или) дорожки для движения велотранспорта, полосы озеленения, полосы размещения ограждений, полосы безопасности, краевые и разделительные полосы, переходно-скоростные полосы, накопительные полосы, полосы для остановки, стоянки и парковки транспортных средств, зоны озеленения, обочины, а также зоны для размещения инженерных коммуникаций, бульвары и др.

Ширина улиц местного значения в условиях планируемой застройки принимается не менее 15м, в условиях существующей застройки - не менее 12 м с учетом фактически сложившейся застройки

Расстояние между перекрестками должно быть не более 200 метров.

Тротуары следует предусматривать по одной стороне жилых улиц независимо от типа застройки. Вдоль ограждений усадебной застройки на второстепенных улицах допускается устройство пешеходных дорожек с простейшим типом покрытия.

Проезжие части второстепенных жилых улиц с односторонней усадебной застройкой и тупиковые проезды протяженностью до 150 метров допускается предусматривать совмещенными с пешеходным движением без устройства отдельного тротуара при ширине проезда не менее 4,5 метра. На проездах с одной полосой движения следует организовывать одностороннее движение либо предусматривать карманы для обеспечения встречного движения, а также для разворота автомобилей. Расстояния между карманами принимаются с учетом расстояния видимости встречного автомобиля, но не более 0,8 км.

Проезды допускается принимать совмещенными со скотопрогонами.

В конце проезжих частей тупиковых улиц, дорог следует устраивать разворотные площадки, размеры которых проектируются с учетом габаритов транспортных средств в соответствии с СП 396.1325800 и радиуса разворота транспортных средств с учетом требований СП 4.13130, но не менее 15х15 м. Использование поворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принимаются по таблице 15. Минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330, тепловых сетей - в соответствии с СП 124.13330.

Таблица 15

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до					
	фундаментов зданий и	фундаментов	оси крайнего пути	бортового	наружной	фундаментов опор ВЛ напряжением

	сооружений	ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи железных дорог	железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншеи до подошвы насыпи и бровки выемки	железных дорог колеи 750 мм и трамвая	камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины)	бровки или подошвы насыпи дороги	до 1 кВ наружного освещения контактной сети трамваев и троллейбусов	св. 1 до 35 кВ	св. 35 до 110 кВ и выше
Водопровод и напорная канализация	5 (см. примечание 7)	3*6	4	2,8	2**	1**	1	2	3
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3 (см. примечание 7)	1,5*6	4	2,8	1,5**	1**	1	2	3
Дренаж	2 (см. примечание 7)	1	4	2,8	1**	1**	0,5	2	3
Сопутствующий дренаж	0,4	0,4	0,4	0	0,4	-	-	-	-
Газопроводы горючих газов, в т.ч.: а) низкого давления до 0,005 МПа б) среднего давления св. 0,005 до 0,3 МПа в) высокого давления св. 0,3 до 0,6 МПа г) высокого давления св. 0,6 до 1,2 МПа (включая природный газ), св. 0,6 до 1,6 МПа (включая СУГ)	См. <u>СП 62.13330.2011</u> , приложение В, таблица В.1								
Тепловые сети/теплопроводы***:	См. <u>СП 124.13330.2012</u> , приложение А								
Кабели силовые всех напряжений кабели связи и кабельной канализации	0,6	0,5	3,25	2,75	1,5*4	1*4	1*	5*	10*
Каналы, тоннели, коммуникационные коллекторы	2	1,5	4	2,75	1,5	1	1	2	3

ЛКС ТМК *5	0,5	0,5	3,25	2,75	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
<p>* Относится только к расстояниям от силовых кабелей.</p> <p>** Расстояние от трубопровода до бортового камня (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) допускается уменьшать до 0,3 м при условии выполнения мероприятий, защищающих трубопровод от промерзания и механического повреждения (футляры, обоймы).</p> <p>*** Для производственных объектов допускается расстояние от оболочки бесканальной прокладки теплопроводов до фундаментов зданий и сооружений уменьшать до 2 м.</p> <p>*4 Расстояние от силовых кабелей до бортового камня (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) допускается уменьшить до 0,7 м при условии выполнения защищающих кабели от механического повреждения мероприятий (хризотилцементные трубы, ПНД-трубы, плиты).</p> <p>*5 В стесненных условиях допускается уменьшение указанных значений до 0,1 м.</p> <p>*6 Расстояния от фундаментов опор контактной сети трамваев и троллейбусов до водопровода и напорной канализации, самотечной канализации допускается уменьшить до 0,5 м при условии выполнения защитных мероприятий (устройство защитных футляров с заполнением межтрубного пространства вяжущим материалом сплошных монолитных железобетонных обойм усиления и др.).</p> <p>Примечания</p> <p>1 Расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих компенсирующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности.</p> <p>2 Допускается предусматривать прокладку подземных инженерных сетей в пределах фундаментов зданий и сооружений, а также опор и эстакад трубопроводов, контактной сети при условии выполнения мер, исключающих возможность повреждения сетей в случае осадки фундаментов, а также повреждения фундаментов при аварии на этих сетях.</p> <p>3 Расстояния от тепловых сетей при бесканальной прокладке до зданий и сооружений следует принимать по требованиям <u>СП 124.13330.2012</u> (таблица А.3). Допускается уменьшение нормативного расстояния от наземно проложенных тепловых сетей до фундаментов зданий, сооружений при условии выполнения компенсирующих мероприятий, обеспечивающих безаварийную работу тепловой сети и безопасности зданий и сооружений. Уменьшение расстояния от тепловых сетей до бортового камня местных проездов допускается при условии выполнения мероприятий, обеспечивающих безопасность тепловой сети и возможность проведения ее ремонта.</p> <p>4 Расстояния от силовых кабелей напряжением 110-220 кВ до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и линий связи следует принимать 1,5 м. Допускается уменьшение приведенного расстояния, при сближении теплосети и силовых кабелей всех напряжений, до 0,5 м при условии соблюдения рекомендаций по теплоизоляции, чтобы дополнительный нагрев земли теплопроводом в месте прохождения кабелей в любое время года не превышал 10°С для кабельных линий до 10 кВ и 5°С - для линий 20-220 кВ.</p> <p>5 При выполнении мероприятий по защите фундамента от подтопления и подмыва возможно уменьшение расстояния от наружных конструкций здания до трубы водопровода (в свету между конструкциями) до 3 м, до трубы канализации - до 1 м. При прокладке труб водопровода и канализации вдоль фундамента в железобетонной обойме, конструктивно связанной с фундаментом здания, возможно их устройство вплотную к фундаментам, при этом для труб канализации устройство прочисток следует выполнять по <u>СП 30.13330</u>. Трубы водопровода допускается прокладывать также в канале, конструктивно связанном с фундаментом здания.</p> <p>Расстояния от открытых водостоков (лотки, канавы и др.), входящих в конструкцию улиц и дорог, и их параметры следует принимать с учетом требований пунктов 7.59-7.65 <u>СП 34.13330.2021</u>.</p> <p>6 При выполнении компенсирующих мероприятий при прокладке водопроводных и канализационных труб (футляры, обоймы, каналы) по защите фундаментов ограждений предприятий, эстакад допускается уменьшение расстояния до труб водопровода и канализации до 0,5 м.</p> <p>При параллельной прокладке вдоль проезжей части и устройстве совмещенных дождеприемных решеток и смотровых колодцев на сети дождевой канализации допускается уменьшение нормативного расстояния по горизонтали (в свету) от труб до бортового камня, а также допускается в стесненных условиях размещение дождевой канализации под бортовым камнем в защитных конструкциях (стальных футлярах, железобетонных обоймах и пр.); допускается приближение дождевой канализации к конструктивным элементам эстакады до 1,0 м.</p> <p>7 Расстояние от кабелей связи следует принимать с учетом требований <u>СП 76.13330</u>, а для производственных объектов - с учетом <u>СП 18.13330</u>.</p>									

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В границах зоны Т4 запрещается:

- выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием улично-дорожной сети, а также с размещением объектов дорожного сервиса и инженерных коммуникаций;

- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания улично-дорожной сети, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности, кроме размещения рекламных конструкций в соответствии с утвержденной схемой;

- в пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

СХ1 – зона сельскохозяйственных угодий

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

СХ2 – зона сельскохозяйственных производственных предприятий

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, в т.ч. для размещения зданий и сооружений, используемых для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны СХ2:

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

- овощеводство (1.3);
- скотоводство (1.8);
- звероводство (1.9);
- птицеводство (1.10);
- свиноводство (1.11);
- пчеловодство (1.12);
- рыбоводство (1.13);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- питомники (1.17);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1).

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- магазины (4.4).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ2:

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

Разработка планировочной организации земельных участков в данной зоне осуществляется в соответствии с СП 19.13330.2019 «Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка» (СНиП II-97-76* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»).

Минимальные коэффициенты застройки земельных участков сельскохозяйственных предприятий устанавливаются в соответствии с СП 19.13330.2019.

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояния между ними следует назначать минимальными исходя из требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 и СП 4.13130.2013.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ2:

1. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

СХ3 – зона садоводства и огородничества

Зона предназначена для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны СХ3:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садоводство (1.5);
- земельные участки общего назначения (13.0);
- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2).

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ3:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Таблица 16

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Ведение садоводства	600 кв.м*	1500 кв.м

* Данная норма не распространяется на земельные участки, выделенные садоводческим товариществам до 2011 года.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для иных видов разрешенного использования не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 53.13330.2019.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

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

Расстояние от садового или жилого дома должно устанавливаться в проекте планировки территории с учетом местных условий: до красной линии улиц - не менее 5 м,

до красной линии проездов - не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого (садового) дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки, вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

- от жилого (или садового) дома - 3 метра;
- отдельно стоящей хозяйственной (или части садового (жилого) дома) с помещениями для содержания скота и птицы - 4 метра;
- других хозяйственных построек - 1 метр;
- стволов высокорослых деревьев – 3 метра, среднерослых - 2 метра;
- кустарника - 1 метр.

При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками должны быть:

- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м;
- от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8 м.

На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для жилого (садового) дома – 3 надземных этажа, высота не более 20 метров;
- для хозяйственных построек и гаражей высота не более 5 метров.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Площадь земельного участка общего назначения следует принимать от 20% до 25% территории ведения садоводства. Состав зданий, сооружений и удельные показатели площадей земельных участков общего назначения приведены в таблице 17.

Таблица 17

Объекты	Удельные показатели земельных участков общего назначения, м ² на один садовый земельный участок, при числе садовых земельных участков		
	От 51 до 100	101 - 300	301 и более
1. Обязательный перечень			
Сторожка с помещением правления	1,0 - 0,7	0,65 - 0,5	0,4-0,3
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадка для контейнеров твердых коммунальных	0,13	0,13	0,13

отходов			
2. Дополнительный перечень			
Детская игровая площадка	2,0 -1,0	0,9- 0,5	0,4- 0,3
Универсальная спортивная площадка	4,0-3,4	3,2- 2,8	2,7- 2,5
Предприятие торговли	2 - 0,5	0,45 - 0,25	0,2-0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства	0,9	0,8 - 0,45	0,4-0,3
Медпункт	По заданию на проектирование		
Объекты досугового назначения	По заданию на проектирование		
Примечания			
1. Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организации.			
2. Приведенные показатели конкретизируются заданием на проектирование, а также могут быть уточнены с учетом региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования.			
3. Площадь площадки для контейнеров твердых коммунальных отходов принимается по расчету, но не менее 10 м ² .			

2.5 Иные предельные параметры

Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства, а также проектирование зданий и сооружений, находящихся на этой территории, осуществляется на основании СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения).

Расчетные параметры улиц следует принимать:

- ширину полосы движения улиц - не менее 2,75 метров;
- число полос движения улиц -2 (суммарно в двух направлениях);
- ширину пешеходной части улиц -1,0 м (допускается устраивать с одной стороны);
- ширину проезжей части проездов - не менее 3,5 метров;
- радиус закругления края проезжей части – не менее 6,0 м.

На проездах, ширина которых должна быть не менее 3,0 м следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 метров.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 х 15 м, которые не должны занимать площадь стоянки автомобилей. Для стоянки автомобилей разворотные площадки использовать не допускается.

Органические отходы должны утилизироваться на садовых земельных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на земельных участках общего назначения должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов. Площадки должны быть огорожены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

По периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2-1,8м. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения. Допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков.

Допускается группировать и блокировать садовые и жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между домами, зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния до границ лесных насаждений от жилых домов на садовых земельных участках, садовых домов и хозяйственных построек (гаражей, сараев и бань) устанавливаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В границах зоны СХЗ запрещается размещение ульев.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 40. Рекреационные зоны (Р)

Р1- зона зеленых насаждений общего пользования

Зона является территорией общего пользования и используется для кратковременного отдыха и занятий физической культурой населения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Р1:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- охрана природных территорий (9.1);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешённые виды использования:

- развлекательные мероприятия (4.8.1).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р1:

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р1:

1. В границах зоны запрещается деятельность, не соответствующая ее целевому назначению.

2. Ограничения использования земельных участков в соответствии со статьей 45 Правил.

Р2- зона объектов рекреационного назначения

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков в интересах здоровья населения, для целей туризма, отдыха, оздоровления, занятий физической культурой и спортом.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Р2:

1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- передвижное жильё (2.4);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- водный спорт (5.1.5);
- спортивные базы (5.1.7);
- природно-познавательный туризм (5.2);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- поля для гольфа или конных прогулок (5.5);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не устанавливаются.

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);
- гидротехнические сооружения (11.3).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р2:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной зоны не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм. В условиях сложившейся застройки устанавливаются с учетом существующей линии застройки.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальная высота зданий в зоне Р2 – 20м, высота парковых сооружений (аттракционов) – не ограничивается.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в данной зоне не подлежит установлению и определяется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

2.5 Иные предельные параметры

Проектирование парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек следует осуществлять в соответствии с характеристиками, приведенными в таблицах 18 и 19.

Таблица 18

Категория дорог и улиц	Основное назначение дорог и улиц
Парковые дороги	Дороги предназначены для обслуживания посетителей и территорий парка, проезда экологически чистого транспорта, велосипедов, а также спецтранспорта (уборочная техника, скорая помощь, полиция)
Проезды	Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов (кварталов)
Велосипедные дорожки: - на рекреационных территориях, в жилых зонах и т.п.	Специально выделенная полоса для проезда на велосипедах

Таблица 19

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	число полос движения (суммарно в двух)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Парковые дороги	40	3,0	2	75	80	600	250	-
Проезды: - основные	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0
- второстепенные	30	3,5	1	25	80	600	200	0,75
Велосипедные дорожки: - на рекреационных территориях, в жилых	20	1,50* 1,00***	1-2 2	25	70	-	-	-

зонах и т.п.								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Примечание:

(*) - На проездах с одной полосой движения следует организовывать одностороннее движение либо предусматривать карманы для обеспечения встречного движения, а также для разворота автомобилей. Расстояния между карманами принимаются с учетом расстояния видимости встречного автомобиля, но не более 0,8 км.

(**) - при движении в одном направлении.

(* **) - при движении в двух направлениях.

При размещении парков, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами. В общем балансе территории парка площадь озелененных территории следует принимать не менее 70%.

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с таблицей 20.

Таблица 20

Здание, сооружение, объект	Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания, сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подшивка откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подшивка или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
- газопровод, канализация	1,5	-
- тепловая сеть	2,0	1,0
- водопровод, дренаж	2,0	-
- силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания:

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

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

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

4. При посадке деревьев вдоль тротуаров, улиц и дорог, обочин канав и т.п. допускается уменьшение расстояния до ствола деревьев.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р2:

1. В границах зоны запрещается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 41. Зона ритуальной деятельности (С1)

Зона предназначена для размещения кладбищ и мест захоронения при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон, размещения объектов капитального строительства, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны С1:

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

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- ритуальная деятельность (12.1);

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:

- благоустройство территории (12.02).

1.3 Условно разрешенные виды использования:

- не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С1:

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Минимальный размер земельного участка кладбища - 0,5 га, максимальный - 40 га.

Минимальный размер земельных участков для осуществления религиозных обрядов следует принимать в соответствии СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений общественного назначения не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и действующими нормативными документами.

2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Высота основных зданий и сооружений 15 м, вспомогательных – 5м

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне С1:

1. В границах зоны запрещается деятельность, не соответствующая ее целевому назначению.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

Статья 42. Лесная зона (ЛФ)

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

Статья 43. Зона водных объектов (В)

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.

Статья 44. Зона запаса (З)

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель запаса.

Статья 45. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах и границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не установлены, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, сводов правил.

2. Требования по доступности зданий, сооружений и объектов инфраструктуры, обеспечивающие для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения, устанавливаются в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

3. В соответствии с Земельным кодексом РФ целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные зоны, прибрежные

защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия) устанавливаются Правительством РФ.

В случае наложения зоны с особыми условиями использования территорий на часть территориальной зоны, установленные в соответствии с законодательством ограничения на использование земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, ограничивают действие установленного Правилами градостроительного регламента на соответствующей части территориальной зоны.

Глава Рыбинского муниципального района

Т.А. Смирнова