Экз.№ 1

**Правила землепользования и застройки**

**Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав**

**Яковлевского муниципального района**

**Приморского края**

**МК №229-РПЗ**

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование разделов и подразделов** | **№****листов** |
|           Введение | 6 |
|           Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройкина основе градостроительного зонирования | 6 |
|           Глава 1. Общие положения | 6 |
| Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 10 |
| Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 11 |
| Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам. | 12 |
| Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение | 12 |
|           Глава 2.  Регулирование землепользования и застройки органамиместного самоуправления Яковлевского муниципального района              | 16 |
| Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Яковлевского муниципального района в области землепользования и застройки | 16 |
| Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района | 17 |
| Статья 8. Полномочия комиссии | 18 |
|           Глава 3. Изменение видов разрешенного использованияземельных участков и объектов капитального строительствафизическими и юридическими лицами | 19 |
| Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 19 |
| Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства | 20 |
| Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 21 |
|           Глава 4. Подготовка документации по планировке территорииорганами местного самоуправления Яковлевского муниципального района | 22 |
| Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории | 22 |
| Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Яковлевского муниципального района | 24 |
| Статья 14. Развитие застроенных территорий Новосысоевского сельского поселения | 26 |
|           Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения | 27 |
| Статья 15. Основные положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 27 |
| Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний | 27 |
| Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений  и  (или) дополнений  в  Правила | 29 |
| Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на  условно   разрешенный   вид   использования   земельных   участков   или   объектов капитального  строительства | 29 |
| Статья 19. Особенности  проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от  предельных параметров  разрешенного  строительства,  реконструкции  объектов  капитального строительства | 30 |
| Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории | 32 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование разделов и подразделов** | **№****листов** |
|           Глава 6. Внесение изменений и (или) дополнений в правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района | 32 |
| Статья 21. Основания для внесения изменений и (или) дополнений в Правила | 32 |
| Статья 22. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила | 33 |
| Статья 23. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила | 36 |
|           Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта  зон  с  особыми  условиями  использования  территории | 37 |
| Статья 24. Карта градостроительного зонирования  поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Приложение | 37 |
|           Часть III. Градостроительные регламенты | 38 |
| Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения | 38 |
| Статья 26. Градостроительные регламенты | 42 |
| Статья 27. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных)размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 66,80 |
| Статья 28. Виды зон с особыми условиями использования территории | 66 |
| Статья 29. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 72 |
|           Часть IV. Назначение основных территорий общего пользованияи земель, применительно к которым не устанавливаютсяградостроительные регламенты | 78 |
| Статья 30. Понятие земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты | 79 |
| Статья 31. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно  к  которым  не  устанавливаются  градостроительные  регламенты | 79 |
|            Приложение |   |

**Введениие**

**Правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района** (далее - Правила) являются нормативным правовым актом Яковлевского муниципального района, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Приморского края, Уставом Новосысоевского сельского поселения, Уставом Яковлевского муниципального района, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Новосысоевского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

**Глава 1. Общие положения**

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

 В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) **градостроительное зонирование** - зонирование территории Новосысоевского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

2) **территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

5) **объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

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

7) **планировка территории** - осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

8) **документация по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

9) **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей

(высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

10) **технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

11) **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

12) **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые,  вновь  образуемые)  границы  территорий  общего  пользования,  границы  земельных участков,  на  которых   расположены линии электро-передачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

13) **технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

14) **градостроительный план** земельного участка - документ установленной формы, в котором определены границы и градостроительные требования к использованию и застройке земельного участка;

15) **проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

16) **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

17) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

18) **водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

19) **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

20) **санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека;

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

22) **заказчик** - физическое или юридическое лицо, привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта;

23) **собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

24) **землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

25) **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

27) **дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

28) **дачный дом** - жилое строение без права регистрации проживания в нем или жилой дом с правом регистрации проживания в нем, расположенные на дачных земельных участках;

29) **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

29) **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

31) **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

32) **процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

33) **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

 **Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

 1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Яковлевского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

1) публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети "Интернет") или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;

2) создания условий для ознакомления с Правилами.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

 **Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил и соответствующие им являются действительными.

3. Физическим и юридическим лицам, по представлению Администрации Яковлевского муниципального района решением Думы Яковлевского муниципального района может быть предоставлено право, осуществлять строительство и реконструкцию объектов недвижимости по ранее выданным разрешениям, противоречащим настоящим Правилам.

4. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительным регламентом.

 **Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

 1. Объекты недвижимости, предусмотренные в статье 3 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений и дополнений  в  настоящие  Правила, могут существовать использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением объектов на которые в соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 4 статьи 3 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3 части 4 статьи 3 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

5. В исключительных случаях указанные в частях 2,3,4 настоящей статьи изменения могут производиться в соответствии с ранее выданными разре-шениями на основании решения, принимаемого Думой Яковлевского муниципального района.

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

 **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

 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. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

4. На карте градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным  параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий - зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральным законом зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Новосысоевского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам;

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

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

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

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования.

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

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную, максимальную и (или) минимальную, этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

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

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспе-чивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необхо-димо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

**Глава 2.  Регулирование землепользования и застройки органами
местного самоуправления** **Яковлевского муниципального района.**

**Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Новосысоевского сельского поселения в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям Думы Яковлевского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки;

2) инициирование подготовки документации по планировке территории;

3) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям главы Яковлевского муниципального района относятся:

1) утверждение документации по планировке территории;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) принятие решения о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки;

5) утверждение персонального состава комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесение изменений и (или) дополнений в него;

6) назначение председателя комиссии по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района ;

7) принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

8) принятие решения о развитии застроенных территорий.

3. К полномочиям Администрации Яковлевского муниципального района относятся:

1) обеспечение разработки документации по планировке территории;

2) подготовка градостроительных планов земельных участков;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;

4) выдача разрешений на строительство;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

7) ведение карты градостроительного зонирования;

8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

10) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий района;

11) обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из земель, находящихся в  муниципальной собственности;

12) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений и (или) дополнений;

13) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района (далее - комиссия) - является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой Яковлевского муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Состав и порядок деятельности комиссии утверждается главой Яковлевского муниципального района, в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законом Приморского края и настоящими Правилами.

3. В состав комиссии включаются представители:

1) уполномоченных органов Администрации Яковлевского муниципального района:

а) в области архитектуры и градостроительства, землепользования;

б) в области имущественных отношений;

в) в области жизнеобеспечения;

г) в области юриспруденции;

2) глава Новосысоевского сельского поселения.

4. В состав комиссии могут включаться представители:

а) органов государственной власти Приморского края;

б) органов государственного надзора;

в) научных, строительных и проектных организаций;

г) общественных объединений.

5. В составе комиссии численность членов комиссии, указанных в части 4 настоящей статьи, не может составлять более одной трети от общего состава комиссии.

6. Персональный состав комиссии и внесение изменений и (или) дополнений в него утверждаются главой Яковлевского муниципального района.

7. Председатель комиссии назначается главой Яковлевского муниципального района.

**Статья 8. Полномочия комиссии.**

 Комиссия осуществляет следующие полномочия:

1) организует проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) готовит рекомендации главе Яковлевского муниципального района о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений и (или) дополнений;

5) готовит главе Яковлевского муниципального района заключение по результатам публичных слушаний;

6) осуществляет подготовку проекта о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

7) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства
физическими и юридическими лицами**

 **Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Основные и 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 в соответствии с частью 8 статьи 5.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

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

 **Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства.**

 1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства;

6) собственники квартир в многоквартирных домах - при одновременном соблюдении следующих условий:

а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода жилых помещений в нежилые помещения.

б) наличие возможности оборудования изолированного входа в квартиры при переводе жилых помещений в нежилые помещения.

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований);

7) собственники нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

 **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

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

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Яковлевского муниципального района, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Яковлевского муниципального района.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Яковлевского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте администрации Новосысоевского сельского поселения в сети "Интернет".

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

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

 **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории
органами местного самоуправления Яковлевского муниципального района.**

**Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.**

 1. Решения  о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией Яковлевского муниципального района.

2. Администрация Яковлевского муниципального района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Новосысоевского сельского поселения и настоящих Правил.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального и местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению главой Яковлевского муниципального района.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Администрация Яковлевского муниципального района в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной на основании ее решения документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 6 настоящей статьи. По результатам проверки Администрация Яковлевского муниципального района в течение семи дней принимает решение о направлении такой документации главе Яковлевского муниципального района на утверждение или на отклонение такой документации и направлении ее на доработку.

8. Документация по планировке территории, представленная администрацией Яковлевского муниципального района, утверждается главой Яковлевского муниципального района.

9. Глава Яковлевского муниципального района обеспечивает опубликование указанной в части 7 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение информации о такой документации на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края, органы местного самоуправления Яковлевского муниципального района, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

11. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации Яковлевского муниципального района, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Администрации Яковлевского муниципального района.

 **Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы** **Яковлевского муниципального района.**

 1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Яковлевского муниципального района по инициативе Администрации Яковлевского муниципального района, Думы Яковлевского муниципального района либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муници-пального района в сети "Интернет".

 3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Яковлевского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Яковлевского муниципального района осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного  наследия,  включенных  в  единый  государственный  реестр  объектов  культурного  наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.  По результатам проверки Администрация Яковлевского муниципального района принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Яковлевского муниципального района для утверждения или отклонения такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Яковлевского муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. Глава Яковлевского муниципального района, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в соответствующий орган Администрации Яковлевского муниципального района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Яковлевского муниципального района, Дума Яковлевского муниципального района вправе вносить изменения и (или) дополнения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию Яковлевского муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-10 настоящей статьи, не требуется. Администрация Яковлевского муниципального района в течение двадцати рабочих дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация Яковлевского муниципального района предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

12. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась Администрацией Яковлевского муниципального района на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

 **Статья 14. Развитие застроенных территорий Новосысоевского сельского поселения.**

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Яковлевского муниципального района по инициативе органа государственной власти Приморского края, органов местного самоуправления Яковлевского муниципального района, физических или юридических лиц.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос или реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Муниципальным комитетом Новосысоевского сельского поселения, Думой Яковлевского муниципального района.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены  иные объекты  капитального  строительства,  вид разрешенного использования и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории. Договор о развитии застроенной территории заключается Администрацией Яковлевского муниципального района с победителем открытого аукциона, проводимом в порядке установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым Администрацией Яковлевского муниципального района заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

9. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее в настоящей статье - аукцион).

10. Решение о проведении аукциона принимается главой Яковлевского муниципального района.

11. Порядок организации и проведения аукциона определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования
и застройки Новосысоевского сельского поселения**

**Статья 15. Основные положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

 1. На публичные слушания должны выноситься:

1) проекты о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) проекты планировки территорий и проекты межеваний территорий.

2. Публичные слушания проводятся в том населенном пункте Новосысоевского сельского поселения, на территории которого рассматриваются вопросы землепользования и застройки с учетом особенностей установленных настоящими Правилами.

**Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний.**

 1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

2. Публичные слушания назначаются главой Яковлевского муниципального района в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

3. В постановлении о назначении публичных слушаний указываются:

1) сведения об инициаторах публичных слушаний;

2) вопрос, выносимый на публичные слушания;

3) даты начала и окончания периода проведения публичных слушаний;

4) сроки подачи в комиссию предложений по вопросам, выносимым на публичные слушания.

4. Постановление главы Яковлевского муниципального района о назначении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

5. Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляется комиссией.

6. В целях доведения информации о проведении публичных слушаний до населения и заинтересованных юридических и физических лиц комиссия подготавливает информационное сообщение о предстоящих публичных слушаниях.

7. Указанное в части 6 настоящей статьи информационное сообщение публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет" не позднее семи дней до дня проведения публичных слушаний.

8. В информационном сообщении комиссии, о предстоящих публичных слушаниях указываются:

1) сведения об инициаторах публичных слушаний;

2) вопрос, выносимый на публичные слушания;

3) дата, время, место проведения публичных слушаний;

4) сроки подачи участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся рассматриваемого вопроса;

5) дата, время, место и условия предварительного ознакомления заинтересованных лиц с информацией по вопросу, выносимому на публичные слушания.

9. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

 **Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений  и  (или) дополнений  в  Правила.**

 1. Решение о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила принимает глава Яковлевского муниципального района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта от Администрации Яковлевского муниципального района.

2. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

**Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на  условно   разрешенный   вид   использования   земельных   участков   или   объектов капитального  строительства.**

 1. Публичные слушания проводятся по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направившего заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

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

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

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

 **Статья 19. Особенности  проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров  разрешенного  строительства,  реконструкции  объектов**

**капитального строительства.**

 1. Публичные слушания по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,     реконструкции    объектов    капитального    строительства    проводятся    по    инициативе правообладателей земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направивших в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

2. Публичные слушания по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому, запрашивается разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Участники публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

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

 **Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.**

 1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Администрация Яковлевского муниципального района направляет главе Яковлевского муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных  слушаний  не  позднее  чем  через  пятнадцать  дней  со  дня  прове-дения  публичных  слушаний.

**Глава 6. Внесение изменений и (или) дополнений в правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района.**

 **Статья 21. Основания для внесения изменений и (или) дополнений в Правила.**

 1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом и настоящими Правилами.

2. Основаниями для рассмотрения главой Яковлевского муниципального района вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральным планам сельских поселений Новосысоевского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила направляются в комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления Яковлевского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новосысоевского сельского поселения;

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

4. Подготовка проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила может осуществляться применительно ко всей территории Новосысоевского сельского поселения.

 **Статья 22. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила**.

 1. Предложения о внесении изменений и (или) в Правила направляются в комиссию.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Яковлевского муниципального района.

3. Глава Яковлевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Глава Яковлевского муниципального района, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

5. В указанном в части 4 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

4) иные вопросы организации работ.

6. Подготовку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет комиссия.

7. Администрация Яковлевского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральным планам сельских поселений Яковлевского муниципального района, схемам территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По  результатам  указанной  в части   настоящей  статьи  проверки  Администрация Яковлевского муниципального района направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе Яковлевского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

9. Глава Яковлевского муниципального района при получении от Администрации Яковлевского муниципального района проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

13. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений и (или) дополнений в Правила и представляет указанный проект главе Яковлевского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Яковлевского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Яковлевского муниципального района или об отклонении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

 **Статья 23. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.**

 1. Решение о внесении изменений и (или) дополнений в Правила утверждается Думой Яковлевского муниципального района . Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дума Яковлевского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить решение о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или направить проект решения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе Яковлевского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Нормативный правовой акт о внесении изменений и (или) дополнений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила в судебном порядке, в случае несоответствия такого акта законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Приморского края, утвержденным до принятия правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.

 **Часть II. Карта градостроительного зонирования.
Карта  зон  с  особыми  условиями  использования  территории.**

 **Статья 24. Карта градостроительного зонирования  поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Приложение. Лист 1.**

**Статья 24.1.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новосысоевка.  Приложение. Лист 2.**

**Статья 24.2.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Старосысоевка.  Приложение. Лист 3.**

**Статья 24.3.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории ст. Сысоевка.  Приложение. Лист 4.**

**Примечания к Карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территории:**

1. Настоящая карта отображает санитарно-защитные зоны предприятий:

1) согласованные с центром Госсанэпиднадзора по Приморскому краю и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

2) размеры которых установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

3) изменения размеров санитарно-защитных зон могут быть нанесены на карту только на основании утвержденного проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

2. На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек и озер:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры которых определены в статье 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

**Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения.**

На картах градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **вид зон застройки** | **виды территориальных зон** | **виды разрешенного использования** |
| **условное обозначение** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **О**зоны общественно-деловой застройки | ОД | Зона делового, общественного и коммерческого назначения | размещение объектов, связанных осуществлением управления и с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании (органы власти и местного самоуправления, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения многофункциональные деловые и обслуживающие здания, офисы, кредитно-финансовые и иные учреждения, гостиницы, объекты торговли, общественного питания и т.п.) |
| **Ж**зоны жилой застройки | ЖУ | зона усадебной застройки | размещение отдельно стоящих одноквартирных жилых домов для постоянного проживания с количеством этажей не более трех с приусадебными  участками |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными жилыми домами | размещение отдельно стоящих одноквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, с количеством этажей не более трех с придомовыми участками и без них |
| **Сх**зоны сельскохозяйственного назначения | СхУ | зона сельскохозяйственных угодий | пашни (пары) для производства  зерновых культур, кормовых культур, луга, пастбища для выпаса скота и сенокошения |
| СхЖ | зона размещения объектов животноводства | размещение объектов  в целях содержания сельскохозяйственных животных; размещение оборудования для  ведения пчеловодства; размещение объектов для разведения рыбы или водоплавающей птицы |
| **Р**зоны рекреационного назначения | РО | зона объектов прогулок и отдыха | скверы, бульвары, парки, специальные парки (зоопарки, дендрарии  и т.п.), пляжи, а также размещение зданий и сооружений, предназначенных для занятия физкультурой |
| ГЛ | городские леса | леса, лесопарки в границах населенных  пунктов |
| **С**зоныспециального назначения | СК | зона кладбищ | размещение кладбищ, крематориев и объектов обслуживания |
| СО | зона размещения отходов | размещение скотомогильников, свалок бытовых отходов, объектов утилизации и захоронения  иных отходов |
| **П**промышленные зоны | П II | зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности | размещение производственных и административных  зданий, строений и сооружений, обслуживающих  их объектов соответствующего класса вредности |
| П III | зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| П IV | зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности |
| П V | зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности |
| **И**зоны инженерной инфраструктуры | И | зона объектов инженерно-технического обеспечения | размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зданий и сооружений |
| **Т**зоны транспорта | ТЖ | зона железнодорожного транспорта | размещение железнодорожных путей, строений, зданий  и сооружений, устройств и иных объектов железнодорожного транспорта |
| **БО**зоны обеспечения обороны и безопасности | БО | зона обороны и безопасности | обеспечение деятельности воинских формирований, органов, организаций, предприятий и учреждений обеспечения обороны и безопасности |
| **ТОП**территории общего пользования | ТОП | территории общего пользования (площади, улицы, проезды) | территории улично-дорожной сети в черте населенного пункта |

**Статья 26. Градостроительные регламенты.**

**1.     Зоны общественно-деловой застройки.**

**ОД - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона выделена для размещения объектов, связанных осуществлением управления и с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании (органы власти и местного самоуправления, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения многофункциональные деловые и обслуживающие здания, офисы, кредитно-финансовые и иные учреждения, гостиницы, объекты торговли, общественного питания и т.п.).

**Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания, офисы различных организаций, компаний, банки и (или) отделения банков;

- издательства и редакционные офисы;

- здания учебных заведений;

- здания консультативных фирм;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- туристические агентства;

- рекламные агентства;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

- транспортные агентства по обслуживанию населения;

- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты милиции;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- театры, кинотеатры, видеосалоны, концертные залы;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- ярмарки, выставки товаров;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- отдел ЗАГС;

- залы аттракционов;

- танцзалы, дискотеки;

- компьютерные центры, Интернет-кафе;

- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения ("семья и брак", "подростковые проблемы" и т.д.);

- дома быта;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- фотосалоны;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, похоронные бюро и другие объекты обслуживания;

- некоммерческие коммунальные предприятия.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- блокированные жилые дома с участками;

- индивидуальные жилые дома с участками;

- многоквартирные жилые дома;

- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны.

- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- общежития.

 **2.     Зоны жилой застройки.**

 **ЖУ. Зона усадебной застройки.**

Зона выделена для размещения отдельно стоящих одноквартирных жилых домов для постоянного проживания с количеством этажей не более трех с приусадебными  участками.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы;

- блокированные жилые дома с земельными участками возможностью содержания домашнего скота и птицы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гаражи индивидуальные, легковых автомобилей на отдельном участке, не более 50 машино-мест.

 **ЖМ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона выделена для размещения отдельно стоящих одноквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, с количеством этажей не более трех с придомовыми участками и без них. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- блокированные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние, лицеи;

- музыкальные, художественные школы;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- отделения связи;

- магазины;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, контейнерного типа.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие односемейные дома с участками до 1000 кв.м;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 1500 кв.м;

- объекты религиозного назначения местного значения не более 400 кв.м, без выделенного земельного участка (на муниципальных землях общего пользования) или с земельным участком без дополнительных сооружений и минимальных размеров);

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования

- гаражи индивидуальные, легковых автомобилей на отдельном участке, не более 50 машино-мест.

Нормы парковки. Для случаев строительства многоэтажного жилья, на земельном участке строительства многоквартирного жилого дома должны быть обеспечены места хранения автомобилей из расчета 1 машино-место на одну квартиру.

**3.     Зоны сельскохозяйственного назначения.**

**СхУ. Зона сельскохозяйственных угодий.**

**Основным видом разрешенного использования** зоны является сельскохозяйственные угодья (пашни, пастбища, сенокосы и др.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- складские здания и площадки;

- предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;

- водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины.

- повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни.

**Условно разрешенные виды использования для зоны не установлены.**

**СхЖ. Зона размещения объектов животноводства.**

Зона определена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и объектов вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

- животноводческие фермы;

- крестьянские (фермерские) хозяйства;

- предприятия пищевой промышленности;

- пчеловодство;

- здания для содержания животных;

- зверофермы;

- коневодство;

- рыбоводство;

- многолетние  насаждения;

- теплицы;

- объекты по ремонту сельхозтехники, гаражи сельхозтехники;

- объекты складского назначения сельскохозяйственного профиля;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны, для создания которых необходим отдельный земельный участок;

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания для персонала;

- складские здания и площадки;

- предприятия по первичной переработке, расфасовке  сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.

**Условно разрешенные виды использования для зоны не установлены.**

**4.     Зоны рекреационного назначения.**

**РО. Зона объектов прогулок и отдыха.**

Зона выделена для размещения скверов, бульваров, парков, специальных парков (зоопарки, дендрарии  и т.п.), пляжей, а также зданий и сооружений коммерческого назначения, в том числе предназначенных для занятия физкультурой и спортом.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- парки;

- набережные;

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки, площадки для национальных игр;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

- тир;

- велодром, роллердром;

- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- комплексы аттракционов;

- малые архитектурные формы, водоемы;

- площадки для сбора мусора;

- пункты проката игрового и спортивного инвентаря.

**Условно разрешенные виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;

- мотодром, картинг;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

**ГЛ. Городские леса.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, лесов, лесопарков в границах населенных  пунктов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- лесные массивы;

- санитарно-защитные лесополосы;

- малые архитектурные формы;

- площадки для выгула собак.

**Условно разрешенные виды использования:**

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- дома ребенка;

- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

- спортклубы, лодочные станции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

- спортплощадки;

- игровые площадки, площадки для национальных игр;

- объекты отправления культа;

- мемориальные комплексы;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- электроподстанции с участками не более 4000 кв.м;

- участки водопроводных сооружений не более 2000 кв.м;

- навигационные знаки, маяки;

- радио-, телемачты;

- сенокосы, луга без выпаса скота;

- площадки для мусоросборников;

- индивидуальное и многоквартирное (комплексное) жилищное строительство;

- дачные дома.

**5.     Зоны специального назначения.**

**СК. Зона кладбищ.**

Зона выделена для  размещения кладбищ, крематориев и объектов обслуживания**.** Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**Основные виды разрешенного использования:**

- действующие сельские кладбища;

- новые сельские кладбища

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общественные туалеты;

- парковки;

- зеленые насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- кладбища, закрытые на период консервации;

- крематории;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мемориальные комплексы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки;

- зеленые насаждения.

**СО. Зона размещения отходов.**

Зона выделена для  размещения скотомогильников, свалок бытовых отходов, объектов утилизации и захоронения  иных отходов**.**

**Основные разрешенные виды использования:**

- полигоны твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов;

- пункты утилизации снега, снегосвалки;

- озеленение специального назначения.

Вспомогательные виды использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития зданий, строений, сооружений и других объектов зоны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- объекты противопожарной охраны;

- парковки;

- зеленые насаждения и элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммерческого назначения, необходимые для эксплуатации, содержания и развития зоны размещения и переработки отходов производства и потребления.

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: предельные размеры земельных участков для настоящей зоны не установлены;

2) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: минимальная площадь участка определяется из расчета 0,02 га на 1000 тонн твердых бытовых отходов в год, кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов, размещение которых следует принимать по СНиП 2.01.28-85;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не установлены, рекомендуемый минимальный отступ - 5 м;

4) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальная высота - 15 м;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка для настоящей зоны не установлен;

6) иные показатели:

минимальный размер санитарно-защитной зоны - 500 м.

 **6.     Промышленные зоны.**

Зона выделена для  размещения производственных и административных  зданий, строений и сооружений, обслуживающих  их объектов соответствующего класса вредности.

**П II. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности.**

Зона выделена для размещения промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- промышленные и коммунально-складские предприятия II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- офисы, конторы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны.

- зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- автозаправочные станции;

- навигационные знаки;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**П III. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.**

Зона выделена для размещения коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- автотранспортные предприятия;

- объекты железнодорожного транспорта;

- автобусные парки;

- троллейбусные парки;

- трамвайные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

- зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- профессионально-технические учебные заведения;

- поликлиники;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

 **П IV. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности.**

Зона выделена для размещения коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;

- теплицы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, автобусов;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

- зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей, автобусов

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

 **П V. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.**

Зона выделена для размещения коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

- теплицы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- пункты управления движением судов;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

- зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей, автобусов

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

 **7.     Зоны инженерной инфраструктуры.**

**И. Зона объектов инженерно-технического обеспечения.**

Зона выделена для  размещения объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зданий и сооружений.

**Основные разрешенные виды использования:**

- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;

- объекты связи;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;

- объекты складского назначения;

- объекты охраны общественного порядка;

- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны (дороги, проезды и проходы, подземные и наземные переходы, разворотные площадки, остановки пассажирского транспорта и другие подобные объекты), для создания которых необходим отдельный земельный участок.

**Вспомогательные виды использования:**

- сооружения, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости основных видов разрешенного использования;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- парковки;

- зеленые насаждения и объекты благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты административно-управленческого назначения, обеспечивающие функционирование зоны.

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: предельные размеры земельных участков для настоящей зоны не установлены;

2) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: минимальная площадь участка - 150 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не установлены, рекомендуемый минимальный отступ - 5 м;

4) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальная высота объектов капитального строительства - 15 м;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

минимальные расстояния между стенами зданий:

для стен без окон - 0 м;

для стен с окнами - 6 м.

 **8.     Зоны транспорта.**

**ТЖ. Зона железнодорожного транспорта.**

Зона выделена для размещения железнодорожных путей, строений, зданий  и сооружений, устройств и иных объектов железнодорожного транспорта.

**Основные разрешенные виды использования:**

- объекты железнодорожного транспорта;

- железнодорожные пути при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- объекты железнодорожного транспорта, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны (дороги, проезды и проходы, подземные и наземные переходы, разворотные площадки, остановки пассажирского транспорта и другие подобные объекты), для создания которых необходим отдельный земельный участок;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны, для создания которых необходим отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования:

- сооружения, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости основных видов разрешенного использования;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

- объекты противопожарной охраны;

- объекты охраны общественного порядка;

- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- пункты медицинской помощи;

- парковки;

- зеленые насаждения и элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммунального и складского назначения, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития объектов зоны объектов железнодорожного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- объекты административно-делового и коммерческого назначения, необходимые для эксплуатации, содержания и развития зоны объектов железнодорожного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

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: предельные размеры земельных участков для настоящей зоны не установлены;

2) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: минимальная площадь участка - 150 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не установлены, рекомендуемый минимальный отступ - 5 м;

4) Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка для настоящей зоны не установлен.

**9.     Зоны обеспечения обороны и безопасности.**

**БО. Зона обороны и безопасности.**

Зона выделена для обеспечения деятельности воинских формирований, органов, организаций, предприятий и учреждений обеспечения обороны и безопасности.

**Основные виды разрешенного использования:**

- режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

 **10.           Территории общего пользования.**

**ТОП. Территории общего пользования (площади, улицы, проезды).**

**Основные виды разрешенного использования:**

-                   улично-дорожная сеть населенного пункта;

-                   сети инженерной инфраструктуры, дренажной и ливневой  канализации, коллекторы рек;

-                   автодорожные мосты, тоннели, путепроводы,  дамбы;

-                   тротуары, дорожки;

-                   подземные и надземные пешеходные переходы;

-                   объекты уличного освещения;

-                   памятники монументального искусства,  фонтаны;

-                   объекты наружной рекламы;

-                   скверы, бульвары;

-                   стоянки.

**Вспомогательные виды использования:**

-                   сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;

-                   декоративные зеленые насаждения;

-                   малые формы благоустройства;

-                   подпорные стенки,  парапеты, ограждения, заборы и т.п.;

-                   объекты санитарной уборки, общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

-                   объекты некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания.

**Статья 27. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных)**

**размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Статья 28. Виды зон с особыми условиями использования территории**.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **виды зон** | **разновидности видов зон** | **нормативно-правовое основание** |
| 1 | 2 | 3 |
| охранныезоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г.№ 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г.№ 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| охранные зоны магистральных трубопроводов | Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; Правила технической эксплуатации  магистральных нефтепроводов, утвержденные Миннефтепромом СССР 14.12.1978 |
| охранные зоны тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| придорожные полосы автомобильных дорог |   |
| охранные зоны объектов воздушного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»; Приказ Минтранса РФ от 18 апреля 2008 г. № 62 «Об утверждении Программы авиационной безопасности гражданской авиации Российской Федерации» |
| охранные зоны железных дорог | Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» |
| охранные зоны объектов водного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № 71 «Об утверждении положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации» |
| охранные зоны государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов | Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ  «Об особо охраняемых природных территориях» |
| округа и зоны санитарной охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов | Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ  «Об особо охраняемых природных территориях»Федеральный закон от 23.02.1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» |
| охранные зоны гидрометеорологических станций | Постановление Совмина СССР от 06.01.1983 г. №19 «Об усилении мер по обеспечению сохранности гидрометеорологических станций, осуществляющих наблюдение и контроль за состоянием природной среды» |
| охранные зоны геодезических пунктов | Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.1996 г. № 1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации» |
| охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением | Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 №972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением» |
| охранные зоны воинских захоронений | Закон РФ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» |
| охранные зоны земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению | Постановление Правительства Российской Федерации от 27.02.2004 г. № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культур технических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов» |
| водоохранные зоны | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| прибрежная защитная полоса |
| зоны охраны памятников истории и культуры | охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 г.  №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| зона охраняемого природного ландшафта |
| зоны санитарной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения  | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| санитарно-защитные зоны промышлен-ных объектов | санитарно-защитные зоны радиационных объектов I-III категорий | СП 2.6.1.2216-07 «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ» |
| санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |
| санитарно-защитные зоны объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия | Постановление Правительства РФ от 24.02.1999 г. № 208 «Об утверждении Положения о зоне защитных мероприятий, устанавливаемой вокруг объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия» |
| иные зоны | зеленые зоны, лесопарковые зоны | Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон» |
| зоны охраняемых объектов | Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон» |
| запретные зоны, запретные районы объектов обороны и безопасности | Постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 г. № 135 « Об утверждении Положения  об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов»  |

**Статья 29. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 25 и статьи 26 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными настоящей статьей применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 24 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 25 и на карте статьи 26 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими  настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются настоящими Правилами.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, устанавливаются Водным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний;

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

-       объекты для проживания людей;

-       коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

-       предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

-       склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

-       предприятия пищевых отраслей промышленности;

-       оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

-       комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

-       спортивные сооружения;

-       парки;

-       образовательные и детские учреждения;

-       лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:**

-       зеленые насаждения;

-       малые формы и элементы благоустройства;

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

-       предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

-       пожарные депо;

-       бани;

-       прачечные;

-       объекты торговли и общественного питания;

-       мотели;

-       гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

-       автозаправочные станции;

-       связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

-       нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

-       электроподстанции;

-       артезианские скважины для технического водоснабжения;

-       водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

-       канализационные насосные станции;

-       сооружения оборотного водоснабжения;

-       питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

-       использование сточных вод для удобрения почв;

-       кладбища, скотомогильники, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

-       осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями, запрещаются:

-       распашка земель;

-       размещение отвалов размываемых грунтов;

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

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 18 настоящих Правил:**

зеленые насаждения;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства,  водозаборных,  гидротехнических  сооружений  при  наличии   договора  водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование (либо лицензии на водопользование, выданной до 01.01.07 г. и действующей до окончания срока действия) в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обсуживающих объектов) при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

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

Размещение хозяйственных и иных объектов, а также внедрение новых технологических процессов, влияющих на состояние водных биоресурсов на территории Новосысоевского сельского поселения Яковлевского муниципального района, необходимо согласовывать с Управлением Россельхознадзора по Приморскому краю.

8. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

9. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

 **Часть IV. Назначение основных территорий общего пользования
и земель, применительно к которым не устанавливаются
градостроительные регламенты**

 **Статья 30. Понятие земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.**

 На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты - особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами черты населенного пункта).

В части IV настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил.

На территории Новосысоевского сельского поселения выделены следующие виды земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** |
| ООПТ | Земли особо охраняемых природных территорий - государственные памятники природы краевого значения      |
| ТОКН | Территории объектов культурного наследия |
| ЗГЛФ | Земли государственного лесного фонда                     |

**Статья 31. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно  к  которым  не  устанавливаются  градостроительные  регламенты.**

**ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий.**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Приморского края и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**ТОКН. Территории объектов культурного наследия.**

Использование территории объектов культурного наследия производятся в соответствии с законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" 25 июня 2002 года N 73-ФЗ и документов, на основании которых указанные объекты приняты под государственную охрану:

1. Постановление Совета министров РСФСР N 1327 от 30.08.60 г.
2. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 618 от 26.05.68 г.
3. Постановление Совета министров РСФСР N 624 от 04.12.74 г.
4. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 27 от 16.01.76 г.
5. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 332 от 11.04.80 г.
6. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 638 от 26.08.83 г.
7. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 125 от 27.02.87 г.
8. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 59 от 23.02.90 г.
9. Решение исполкома Приморского краевого Совета народных депутатов N 234 от 16.08.91 г.

10. Постановление Муниципального комитета Приморского края N 169 от 13.09.95 г.

11. Указ Президента РФ N 176 от 20.02.95 г.

12. Постановление Муниципального комитета Приморского края N 314 от 27.03.96 г.

13. Постановление Муниципального комитета Приморского края N 385 от 19.06.96 г.

14. Постановление Муниципального комитета Приморского края N 741 от 19.11.97 г.

**ЗГЛФ. Земли государственного лесного фонда.**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям государственного лесного фонда (за пределами черты населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Приморского края в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации

 **Статья 27. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных)**

**размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Зоны жилой застройки (\*4) | Зоны обществен-но-деловой застройки | Промышленные зоны  | Зоны рекреацион-ного назначения | Зоны сельскохозяй-ственного назначения |
| **ЖУ** | **ЖМ** | **ОД** | **П- II** | **П- III** | **П- IV** | **П- V** | **ГЛ** | **РО** | **СхУ** | **СхЖ** |
| индекс подзоны по предельным параметрам разрешен-ного строительства  и размерам земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| минимальна площадь земельного участка (кв.м.) | 400 | 1000 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 12кв.м/ч | \*3 | - | - |   |
| максимальная площадь земельного участка (кв.м.) | 4000 | 7500 | 100000 | 1500000 | 200000 | 200000 | 200000 |   |
| ширина участка по лицевой границеминимальная/максимальная (м) | 20,0/40,0 | 15/25 | \*2 | \*2 | \*2 | \*2 | \*2 | - | - | - | - |   |
| максимальное количество полных этажей | 3 | Вы-ше 3 эт. | \*1 | 1 | - | - | - | - |   |
| минимальный отступ от границ земельных участков (м) | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | - | - | - | - |   |
| максимальный коэффициент застройки (%) | 20% | 40 | 70 | - | - | - | -- | 5-20 | - | - | - |   |
| максимальная площадь гаража (кв.м.) | 50,0 | - | 10% | - | - | - | - | 5% | - | - |   |   |
| максимальная высота ограждения (м) | 2,0 | - | - | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | - | - | - | - |   |
| коэффициент озеленения территории(%) | 15 | 10 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 65-75 | 70-80 | - | - |   |
| аллеи и дороги –   % | - | - | - | - | - | - | - | 10-15 | 10-15 | - | - |   |
| площадки –      %  | - | - | - | - | - | - | - | 8-12 | 5-10 | - | - |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

\*1. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки  населённого пункта и сложившегося силуэта застройки.

 \*2.  Параметры и требования к территориям под застройку выполняются согласно СП 42.13330.2011, "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка

 городских и сельских поселений".

\*3. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

 \*4. В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для маломобильных групп населения, разрабатываемые документы территориального планирования

и проектная документация по планировке новых и реконструируемых территорий должны соответствовать требованиям раздела настоящих Нормативов "Обеспечение

доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для маломобильных групп населения".

   5. Для территориальных зон: зоны специального назначения (зона кладбищ, зона размещения отходов), зоны инженерной инфраструктуры, зоны транспорта

(зона железнодорожного  транспорта), территории общего пользования, зоны обеспечения обороны и безопасности предельных (максимальных и (или) минимальных)

размеров земельных участков  и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

   6. Предельные размеры земельных участков зоны Сх определяются специальными отраслевыми нормативами и территориальными требованиями.

.