

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«БОЛЬШЕЛУГ»**

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«БОЛЬШЕЛУГ»**

Проект редактирован в 2024 году
Филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Коми
согласно муниципальному контракту
от 23.03.2020 № 0107300010220000003

2024 г

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«БОЛЬШЕЛУГ»**

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«БОЛЬШЕЛУГ»**

Заказчик: Администрация муниципального образования сельского поселения «Большелуг»

Муниципальный контракт от 06.08.2013 г. № МК-ГП-07

Исполнитель: ООО «Интеграл-Проект»

Проект редактирован в 2024 году
Филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Коми
согласно муниципальному контракту
от 23.03.2020 № 0107300010220000003

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	5
ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.....	13
Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки	14
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	145
ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	15
Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.....	15
Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение	166
ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	18
Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ	18
Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления	18
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке	19
Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контроля и обеспечения применения Правил	19
Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	20
Статья 10. Виды документации по планировке территории	21
Статья 11. Проект планировки территории ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ	22
Статья 12. Проект планировки территории	23
Статья 13. Проект межевания территорий.....	25
Статья 14 «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» и «Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения»	27
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	34
ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	34
Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	34
Статья 16. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования	34
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	35
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	38
ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	40
Статья 19. Вопросы, выносимые на публичные слушания	40
Статья 20. Порядок организации и проведения публичных слушаний	40
ГЛАВА VII. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	47
Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	47
ГЛАВА VIII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	49
Статья 22. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил	50
Статья 23. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	50

Статья 24. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.....	51
Статья 25. Порядок сноса бесхозных объектов.....	52
Статья 26. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения и документацией по планировке территории.....	54
Статья 27. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	54
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	55
ГЛАВА IX. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	55
Статья 28. Перечень территориальных зон.....	55
Статья 29. Градостроительные регламенты территориальных зон.	56
 ГЛАВА X. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	 179
Статья 30. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	179
Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов.....	180
Статья 32. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса.....	182
Статья 33. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (охранная зона источников водоснабжения	184
Статья 34. Ограничения использования территории особо охраняемых природных территорий.....	187
Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и памятников истории и культуры местного значения	188
Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах подтопления территории в период весеннего половодья.....	189
Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах рекреационного назначения	189
Статья 38. Ограничения использования территорий залегания и добычи полезных ископаемых.....	189
ГЛАВА XI. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	190

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом муниципального образования сельского поселения «Большелуг» (далее – сельское поселение «Большелуг», сельское поселение), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, Уставом муниципального района «Корткеросский», Уставом сельского поселения «Большелуг», Генеральным планом сельского поселения «Большелуг», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

акт приёмки– оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утверждённой проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

блокированный жилой дом (жилой дом блокированной застройки) – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (применительно к сельскому поселению «Большелуг» количество надземных этажей не более двух);

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

водоохранная зона– территория, примыкающая к береговой линии 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;

виды разрешенного использования земельных участков– виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм,

установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешенного использования;

выявленный объект культурного наследия— объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, либо об отказе в таком включении;

временные постройки— некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

вспомогательные виды разрешенного использования— дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных, относительно к основным, зданий и сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительных согласований не требуется;

высота ограждения— расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

генеральный план сельского поселения— единый документ территориального планирования сельского поселения, утверждаемый решением представительного органа местного самоуправления и содержащий положение о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, а также соответствующие положению о территориальном планировании карты (схемы);

государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства — осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, оценка соответствия проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

государственный строительный надзор— проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации;

градостроительная деятельность—деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

градостроительная документация—документация о территориальном планировании развития территории сельского поселения, а также о застройке территории населённых пунктов;

градостроительные регламенты— установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков и 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование—зонирование территории сельского поселения в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка—документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов

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

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. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

землепользование – процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами - землепользователями, землевладельцами, собственниками;

застройка— процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

землепользователи— лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

землевладельцы— лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

земельный участок— часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного

участка – индивидуализация участка путём установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

зоны охраны объектов культурного наследия– территории, границы и особые условия, использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;

зоны с особыми условиями использования территорий–охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

зоны размещения объектов капитального строительства– территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки генерального плана сельского поселения или документации по планировке территории;

зона санитарно-защитная– территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников вредности (загрязнения);

изменение недвижимости– изменение вида (видов) использования земельного участка или находящихся на нём зданий, строений, сооружений, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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

информационная система обеспечения градостроительной деятельности – система хранения, систематизации, мониторинга градостроительной информации, содержащей сведения законодательного, нормативно-правового содержания, об утвержденных органами государственной и муниципальной власти планах, программах, документах и документации в сфере градостроительства, состоянии окружающей среды, об объектах недвижимости, территориальных объектах градостроительной деятельности и иной информации, необходимой для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения. Получение сведений заинтересованными лицами из указанной системы на бумажном или электронном носителе осуществляется за плату или бесплатно в порядке, определяемом Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

индивидуальный жилой дом(объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи (применительно к сельскому поселению «Нёбдино» количество надземных этажей не более двух);

капитальный ремонт объектов капитального строительства(за исключением линейных объектов)–замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных

конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов– изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

комиссия по землепользованию и застройке– постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации сельского поселения, создаваемый в соответствии с действующим законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки сельского поселения, обеспечения эффективной организации и проведения публичных слушаний при принятии Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной действующим законодательством;

коэффициент использования земельного участка– отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)– доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

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

линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)– линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

личное подсобное хозяйство– земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальным жилым домом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

местные нормативы градостроительного проектирования– устанавливаемые с учетом особенностей территории расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения поселения (объектами электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения; автомобильными дорогами местного значения; объектами физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения), объектами благоустройства территории и иными объектами местного значения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения;

минимальные площадь и размеры земельных участков– показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. законами Российской Федерации;
2. законами Республики Коми;
3. нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг»;
4. настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте зонирования;
5. строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют внеквартирные помещения и инженерные системы, выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (применительно к сельскому поселению «Большелуг» количество надземных этажей не более двух);

недвижимость – земельные участки и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения;

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

объект культурного наследия – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Республики Коми (объект регионального значения) или сельского поселения (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

ограничения в использовании земельных участков – нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

основные виды разрешенного использования земельных участков – виды, которые устанавливаются по преимущественно распространённым на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

полоса отвода автомобильной дороги – земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

придорожные полосы автомобильной дороги – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги;

правообладатели земельных участков –собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства– предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

придомовая территория –территория, внесенная в технический паспорт жилого дома (здания, строения) и (или) отведенная в установленном порядке под жилой дом (здание, строение) и связанные с ним хозяйственные и технические сооружения. Придомовая территория жилых домов (зданий и строений) включает в себя: территорию под жилым домом (зданием, строением); проезды и тротуары; озелененные территории; игровые площадки для детей; площадки для отдыха; спортивные площадки; площадки для временной стоянки транспортных средств; площадки для хозяйственных целей; площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов; другие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого дома (здания, строения). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

проект планировки территории– документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект межевания территории– документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

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;

прибрежная защитная полоса– территории внутри водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения– документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов; **программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения**– документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения;

программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения– документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения;

публичный сервитут– право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Коми, нормативным правовым актом органа

местного самоуправления сельского поселения с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство—представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

разрешение на условно разрешённый вид использования— документ, выдаваемый органом местного самоуправления и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешённых видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства— документ, выдаваемый органом местного самоуправления и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

резервирование территорий— деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения;

решение о подготовке документации по планировке территории— нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;

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

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

реставрация— восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов;

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

собственники земельных участков– лица, являющиеся собственниками земельных участков; **строительство**– создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения объектов капитального строительства – новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства;

территории общего пользования–территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

территориальная зона– часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и ограничения в использовании земельных участков;

территориальное планирование–планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территория объекта культурного наследия– исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определённом действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее – технические регламенты)– экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

технические условия–условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

установление красных линий– деятельность администрации сельского поселения, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности;

устойчивое развитие территорий– обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека,

ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны—зоны, для которых генеральным планом сельского поселения определены границы и функциональное назначение. Отступления от принятых функциональных зон регулируются настоящими Правилами и действующим законодательством;

частный сервитут—сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости, соглашением между лицом, требующим установление сервитута в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объект недвижимости;

экспертное заключение— документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) сельского поселения «Большелуг» – документ градостроительного зонирования, утверждаемый постановлением администрации муниципального района «Корткеросский», в котором устанавливаются:

- карта градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты,
- порядок применения Правил и внесения в него изменений.

2. Настоящие Правила вводят в границах территории сельского поселения «Большелуг» порядок использования и застройки территории, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории сельского поселения на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями разработки Правил землепользования и застройки территории являются:

3.1. создание условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

3.2. создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий сельского поселения;

3.3. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

3.4. создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Большелуг».

5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила включают в себя:
 - 1.1. порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
 - 1.2. карты градостроительного зонирования;
 - 1.3. градостроительные регламенты.
2. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:
 - 2.1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
 - 2.2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - 2.3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
 - 2.4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
 - 2.5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
 - 2.6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
3. Картографические материалы Правил землепользования и застройки содержат Карту градостроительного зонирования территории сельского поселения «Большелуг», на которой установлены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.
 4. Градостроительные регламенты территориальных зон включают:
 - 4.1. перечень территориальных зон;
 - 4.2. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4.3. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 4.4. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в обязательном порядке направляются и размещаются в государственной информационной системе Республики Коми обеспечения градостроительной деятельности в Республике Коми и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Утвержденные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и размещаются на официальном сайте муниципального образования муниципального района «Корткеросский» и сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

3. Администрация муниципального района «Корткеросский» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами.

ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения

«Большелуг» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

2. Территориальные зоны отображены на Карте градостроительного зонирования (Часть III настоящих Правил) и представлены следующими видами:

- жилые зоны;
- общественно - деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны с особыми условиями использования территории;
- территории, на которые не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены на Карте градостроительного зонирования и представлены следующими видами:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
- охранный зона линий электропередач;
- зона затопления территории в период весеннего половодья;
- зоны обрушения берегов на 0,5 м в год;
- зоны обрушения берегов на 0,1 м в год;
- объекты культурного наследия.

4. Границы территориальных зон установлены с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения «Большелуг», сложившейся планировки территории и существующего землепользования, а также предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение

1. Градостроительный регламент территориальной зоны, установленный настоящими Правилами, определяет правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

– в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, переулками, проулками, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

– предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами (линиями связи, в том числе линейно-кабельными сооружениями; линиями электропередачи; автомобильными дорогами; водоводами и другими подобными сооружениями);

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;
- покрытых поверхностными водами;
- запаса;
- 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;
- территорий опережающего социально-экономического развития.

6. Градостроительные регламенты территориальных зон представлены в п 2.5 Части 2 настоящих Правил.

7. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

7.1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

7.2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7.3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, зон рекреационного назначения, территорий месторождений полезных ископаемых, зон особо охраняемых природных территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяют разрешаемые и (или) запрещаемые действия в целях охраны и рационального использования окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, и представленных в статьях 50-58 настоящих Правил.

11. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в соответствующей территориальной зоне, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и иным условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- требованиям технических регламентов;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости, включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы.

12. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, предусмотренном статьей 42 настоящих Правил.

13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Порядок использования и строительного изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам, изложен в статье 44 настоящих Правил.

ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц по:

- предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
- разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов);
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;
- установлению публичных сервитутов;
- предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- оформлению изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
- подготовке документации по планировке территории;
- согласованию проектной документации;
- предоставлению разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение и дополнение состава градостроительных регламентов.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим коллегиальным органом.

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального района «Корткеросский» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 38 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой VI настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе муниципального района «Корткеросский» - руководителю администрации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления района, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 42 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил, относятся:

- администрация муниципального района «Корткеросский» в лице уполномоченных Руководителем администрации района ее структурных подразделений;

- иные уполномоченные органы.

2. Настоящие Правила предусматривают разграничение предусмотренных статьёй 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» и муниципального района «Корткеросский» по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Большелуг» согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями, вступившими в силу с

01.01.2016г.), Республиканскому закону №148-РЗ от 25.12.2015г «О некоторых вопросах местного значения муниципальных образований сельских поселений в Республике Коми», Уставу муниципального района «Корткеросский».

На текущий период в соответствии с действующим законодательством полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки осуществляются органом местного самоуправления муниципального района «Корткеросский»

3. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию администрации муниципального района «Корткеросский» входят:

3.1. утверждение Правил землепользования и застройки территории сельского поселения и изменений в них;

3.2. принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

3.3. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3.4. другие функции в соответствии с законодательством.

3.5. утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;

3.6. выдача разрешений на строительство;

3.7. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

3.8. осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

3.9. осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

3.10. организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

3.11. иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

22

Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 10. Виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Статья 11. Проект планировки территории. Общие требования

11.1 Общие требования к документации по планировке территории

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

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

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Статья 12. Проект планировки территории

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

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии.

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого,

производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Статья 13. Проект межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа, функциональной зоны территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

(п. 4 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

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

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

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

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Статья 14 Подготовка и утверждение документации по планировке территории и Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения

14.1 Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их

средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия, принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления, осуществляющего полномочия, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления, осуществляющему полномочия, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

4. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории в случаях, установленных ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в части 1.1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. Порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

9. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно статьей 46.9 и статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

12. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей

статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в части 10 настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

13. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

14. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

15. В течение тридцати дней со дня получения указанной в части 14 настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 14 настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

15.1. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения предусмотренной частью 14 настоящей статьи документации по планировке территории главой поселения не направлен предусмотренный частью 15 настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

16. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения устанавливаются статьей 46 настоящего Кодекса.

17. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется главе поселения в течение семи дней со дня ее утверждения.

18. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в части 17 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

19. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

14.2 Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления муниципального района по инициативе указанного органа 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, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия.

4. Орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия, проводит проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории руководителю администрации или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

11. Администрация муниципального района направляет Главе 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 проведения публичных слушаний.

12. Глава 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 Администрацию муниципального района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Картографическая часть Правил землепользования и застройки содержит:

Карту градостроительного зонирования территории сельского поселения «Большелуг» в масштабе 1:10000, на которой установлены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1.1. основные виды разрешенного использования;
- 1.2. условно разрешенные виды использования;
- 1.3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними.

Статья 16. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования

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

2. 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 самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 30 и 31 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации муниципального образования муниципального района «Корткеросский», уполномоченном в области градостроительной деятельности.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 38 статьи ПЗЗ настоящих Правил.

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

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

–на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

– в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального района «Корткеросский» (Комиссию по землепользованию и застройке) с соответствующим заявлением.

3. При получении заявления Комиссия:

–рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

–в случаях необходимости запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия.

4. Основаниями для составления письменных заключений являются:

–соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

–соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ст. 5.1 ГрК РФ».

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или 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, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь дней (ч.4 ст. 39 ГрК РФ) со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

9. Участники общественных обсуждений или 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.

10. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном муниципального района «Корткеросский», в сети «Интернет».

11. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или 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 муниципального района «Корткеросский» - руководителю администрации.

12. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с

учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

13. На основании указанных в части 13 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального района «Корткеросский» - руководитель администрации 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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

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

15. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

16. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе муниципального района «Корткеросский» - руководителю администрации информацию по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. На основании рекомендаций Комиссии Глава муниципального района «Корткеросский» - руководитель администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский», сети «Интернет».

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного

лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений статьи 39 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 19. Вопросы, выносимые на общественные обсуждения или публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1.1. проекты Правил землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила;

1.2. проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

1.3. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

1.4.вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Статья 20. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении

которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 настоящего Кодекса, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале общественных обсуждений;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

- 4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
- 5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

- 1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного

на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

12. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

13. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес -

для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

16. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

17. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

18. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

- 1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
- 4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности, или нецелесообразности учета, внесенных

участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

ГЛАВА VII ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на общественных обсуждениях или публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Коми, орган местного самоуправления муниципального района «Корткеросский», орган местного самоуправления сельского поселения «Большелуг», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального района «Корткеросский» - руководителем администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

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

(п. 3 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

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

(п. 4 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

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

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

4. Глава муниципального района «Корткеросский» - руководитель администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки

или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

- подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

- проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических, Генеральному плану сельского поселения «Большелуг», Схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Коми и муниципального района «Корткеросский» перед представлением такого проекта на публичные слушания;

- подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

7. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки уполномоченный орган в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой V настоящих Правил. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. Уполномоченный орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила (с учетом заключения о результатах публичных слушаний) и с протоколами публичных слушаний Главе муниципального района «Корткеросский» - руководителю администрации на утверждение. Проект о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района «Корткеросский», в сети «Интернет».

10. Глава муниципального района «Корткеросский» - руководитель администрации в течение десяти дней после представления ей документов, определенных частью 9 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

- утвердить изменения в настоящие Правила;

- отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальных сайтах администрации муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет», в государственной информационной системе Республики Коми обеспечения градостроительной деятельности в Республике Коми, сайте муниципального района «Корткеросский», на сайте сельского поселения «Большелуг» и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

ГЛАВА VIII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 22. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального района «Корткеросский» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

3.1. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

3.2. имеют размеры и параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, высота и этажность построек, коэффициент использования земельного участка и другие) меньше или больше значений, установленных градостроительным регламентом соответствующих зон;

3.3. расположены в пределах красных линий, утвержденных проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов.

4. Правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 23. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в частях 3, 4 статьи 43 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для

окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пункте 3.1 статьи 43 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 3.2 статьи 43 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее) поддерживаются и используются 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.

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

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

Статья 24. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

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

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

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

4. Государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, независимо от его формы собственности, а также соответствия жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми в соответствии с федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре».

Статья 25. Порядок сноса бесхозяйных объектов

1. Согласно статье 225 Гражданского Кодекса Российской Федерации бесхозяйной является вещь, не имеющая собственника, чей собственник неизвестен или от права собственности, на которую собственник отказался.

2. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению администрации сельского поселения, в соответствии с порядком, установленным главой XII приложения 1 к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.12.2013 № 765.

3. Учет бесхозяйного имущества на территории сельского поселения ведется в реестре муниципальной собственности сельского поселения в имущественном комплексе «Бесхозяйное имущество».

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет администрация сельского поселения может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), обращаются в муниципальную собственность сельского поселения в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Оформление документов для признания бесхозяйным имущества, находящегося на территории сельского поселения, постановки его на учет и принятия в муниципальную собственность осуществляет администрация муниципального района «Корткеросский». Снос бесхозяйных построек и бесхозяйных временных объектов осуществляется в принудительном порядке. Снос бесхозяйного объекта недвижимости в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется после признания права муниципальной собственности на нее в суде.

Снос бесхозяйного объекта и освобождение земельного участка производится на основании распоряжения по представлению органа ния, уполномоченного на осуществление градостроительного и земельного контроля.

В распоряжении о принудительном сносе должно быть указано:

- наименование объекта, его функциональное или целевое назначение;
- тип объекта (характеристика конструкций);
- адрес размещения объекта или его ориентиры;

- срок, до которого необходимо осуществить снос;
- требования о приведении земельного участка после сноса в состояние, пригодное для его дальнейшей эксплуатации;
- способ разборки и вид работ (демонтаж, складирование, транспортировка, хранение строительных конструкций и имущества, другие работы и услуги), которые необходимо выполнить в процессе сноса;
- место хранения строительных материалов, изделий и конструкций, оставшихся после демонтажа, имущества, находящегося внутри объекта;
- источник средств на принудительный снос;
- должностное лицо, ответственное за снос.

Снос бесхозного объекта производится в присутствии комиссии, персональный состав которой утверждается распоряжением. В состав комиссии включаются представитель администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, представитель администрации по управлению муниципальным имуществом, представитель администрации, уполномоченный на осуществление градостроительного и земельного контроля, представитель администрации по общим вопросам, участковый уполномоченный полиции (по согласованию), представитель специализированного муниципального учреждения. Дополнительными членами комиссии могут являться представители общественности.

На основании распоряжения о принудительном сносе специализированное муниципальное учреждение обследует объект, подлежащий сносу, составляет смету, согласовывает её с финансовым органом администрации сельского поселения, разрабатывает проект организации работ по сносу.

Для выполнения строительных работ по сносу (демонтажу, складированию, транспортировке, хранению строительных конструкций и имущества, других работ и услуг) по результатам торгов (конкурса, аукциона) привлекается строительная организация (подрядчик) – исполнитель муниципального заказа на снос.

После заключения муниципального контракта на снос, по согласованию с организацией - подрядчиком комиссия определяет дату и время принудительного сноса, о чем составляется соответствующий протокол.

Администрация уведомляет о сносе бесхозного объекта путем размещения предупреждения о сносе на объекте и опубликования в средствах массовой информации.

Перед сносом комиссия производит вскрытие объекта, составляет опись находящегося в нём имущества. Имущество, подлежащее сохранению, вывозится организацией – исполнителем муниципального заказа, осуществляющей технический снос объекта, на предназначенное место хранения. Строительный мусор утилизируется в соответствии с правилами, действующими на территории сельского поселения.

По факту выполненного сноса составляется акт с указанием участников, времени и способа сноса, места хранения имущества.

О факте сноса сообщается в средствах массовой информации.

Статья 26. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения и документацией по планировке территории

1. Генеральный план поселения – градостроительная документация о долгосрочном (перспективном) градостроительном планировании. В нём укрупнённо определяются основные направления развития территории. Функциональное зонирование, проводимое по Генеральному плану, осуществляется без установления градостроительных регламентов. Не является нормативным правовым актом, а основным градостроительным документом.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг» и вводят градостроительные регламенты. Правила являются нормативным правовым актом, имеют большую силу по отношению к Генеральному плану и другим видам градостроительной документации. Изменения в Генеральный план сельского поселения, приводящие к несоответствию Правил землепользования и застройки Генеральному плану, являются основанием для внесения изменений в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

4. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 27. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА IX. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 28. Перечень территориальных зон

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории сельского поселения «Большелуг», не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, изложенным в главе VI настоящих Правил.

<i>Код</i>	<i>Территориальные зоны</i>
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж1	Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками
Ж2	Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа)
Ж3	Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О1	Зона размещения объектов социально-бытового обслуживания
	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ОС1	Зона размещения объектов здравоохранения
ОС2	Зона размещения образовательных учреждений, детских садов
ОС3	Зона размещения объектов спортивного назначения
ОС4	Зона размещения объектов религиозного назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
П3	Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной опасности
П4	Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной опасности
П5	Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной опасности
К	Коммунальная зона
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р1	Зона поселковых парков и скверов
Р2	Зона мест отдыха и туризма
Р3	Зона природоохранных, рекреационно-ландшафтных территорий
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СХ1	Зона участков личного подсобного хозяйства
СХ2	Зона сельскохозяйственных угодий

Код	Территориальные зоны
СХЗ	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СП1	Зона кладбища
СП2	Зона инженерных сооружений
	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
-	Водоохранная зона
-	Прибрежная защитная полоса
-	Санитарно-защитная зона производственных объектов
-	Охранная зона линий электропередач
-	Охранная зона источников водоснабжения
-	Зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья
-	Объекты культурного наследия
-	Памятники, имеющие историческую и культурную ценность для жителей поселения
	ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
Л-1	Земли лесного фонда
В-1	Земли, покрытые поверхностными водами
ООПТ	Зона особо охраняемых природных территорий
П	Земельные участки, предназначенные для добычи полезных ископаемых

Статья 29. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 50-58 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия.

«ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ»

1. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами.

2. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового

обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам.

Размещение гаражей в существующей жилой зоне не должно нарушать архитектурный облик застройки, их установку следует производить с соблюдением противопожарных норм.

Расстояния от гаражей и открытых стоянок для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых и общественных объектов следует принимать согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (таблица 7.1.1):

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	Свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, парки, скверы)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.

Размещение гаражей боксового типа должно производиться на специально выделенных территориях, вне жилой застройки.

При установке боксовых гаражей необходимо соблюдать действующие противопожарные нормы и требования безопасности движения пешеходов и транспортных средств.

Наименьшие расстояния до въездов в гаражи боксового типа и выездов из них следует принимать от улиц местного значения в размере 20 м.

3. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

4. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми».

5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», Приложение Е «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

7. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости – инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водоснабжение, канализование, телефонизация и так далее), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

8. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

9. Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения – размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения:

общей площадью не более 700 кв. м

- магазинов розничной торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания;
- отделений связи;

общей площадью до 150 кв. м:

- банков;
- магазинов и киосков союзпечати;
- женских консультаций;
- раздаточных пунктов молочных кухонь;
- юридических консультаций и нотариальных контор;
- филиалов библиотек;
- выставочных залов;
- контор жилищно-эксплуатационных организаций;
- для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

за исключением:

- предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
- пунктов приема посуды;
- специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв. м);
- мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;

- бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв. м;
- общественных уборных;
- похоронных бюро.

10. Размещение, проектирование и строительство опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов и объектов гражданской обороны необходимо производить в соответствии со сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне».

11. Общие требования к застройке придомовой территории.

1) Застройка придомовых территорий должна осуществляться с учетом требований, изложенных в п.1-8, 14-15 настоящего раздела и нормативов, изложенных ниже.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м.

В границы участков, предоставляемых под возведение объектов капитального строительства, включаются:

- площадь застройки жилых зданий (здания);
- подъезды к зданиям;
- открытые площадки для хранения легковых автомобилей;
- места сбора и хранения отходов;
- озелененные территории.

Отдельно стоящие инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, насосные, котельные и другие) должны иметь самостоятельные участки. При сохранении и размещении инженерных сооружений в границах участков другого назначения следует предусматривать беспрепятственный подход и подъезд к этим сооружениям, а также другие условия их нормального функционирования.

2) Перечень объектов, допустимых к строительству на придомовой территории:

– индивидуального жилого дома – из разрешенных видов использования территории, перечисленных в подразделе «Зоны индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками»;

– многоквартирного жилого дома – из разрешенных видов использования территории, перечисленных в подразделе «Зоны многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа)».

3) Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на придомовой территории может осуществляться только с согласия собственников многоквартирного жилого дома (индивидуального жилого дома). Выдача разрешения на строительство на придомовой территории производится в соответствии законодательством в порядке, изложенном в статье 31 настоящих Правил. Разрешение на строительство, реконструкцию не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

4) Требования к содержанию придомовой территории определены действующими Правилами благоустройства территории муниципального образования сельского поселения «Большелуг», утвержденными решением Совета сельского поселения «Большелуг» от 25.12.2015 № III-30/2.

12. В соответствии с Законом Республики Коми от 28.06.2005 № 59-РЗ «О регулировании некоторых вопросов в области земельных отношений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 22.06.2015) установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для:

- 1) садоводства – от 0,05 га до 0,15 га;
- 2) огородничества – от 0,02 га до 0,10 га;
- 3) животноводства – от 0,02 га до 0,10 га;

4) дачного строительства – от 0,06 га до 0,25 га;

5) осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – до 75 га, в том числе сельскохозяйственные угодья – до 50 га.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых однократно в собственность бесплатно отдельным категориям граждан (перечисленным в частях 2 и 2-2 статьи 5 Закона Республики Коми от 28.06.2005 № 59-РЗ) из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена:

- для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возможностью возведения жилого дома:
 - от 0,04 га до 0,30 га (до 0,5 га для граждан, имеющих восемь и более детей).

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых гражданам и крестьянско-фермерским хозяйствам:

- для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – от 0,02 га до 1200 га.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории сельского поселения «Большелуг»:

- 1) для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,02 га до 0,5 га;
- 2) для строительства индивидуального жилого дома, в том числе в кварталах новой застройки – от 0,06 га до 0,25 га в зависимости от генерального плана застройки населенного пункта (проекта детальной планировки микрорайона жилой застройки).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в безвозмездное пользование:

- гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на срок не более чем шесть лет;
- отдельным категориям граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Коми, в целях строительства жилых помещений – на период осуществления данного строительства;
- гражданам и юридическим лицам в других случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства вправе приобрести земельный участок в собственность по цене в размере 15 процентов его кадастровой стоимости в случае, если земельный участок, расположенный в границах населенного пункта и предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства, предоставлен вышеуказанным лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования и на праве пожизненно наследуемого владения, и при этом на земельном участке отсутствуют здания и сооружения.

13. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования установлены в настоящих Правилах в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, содержащим описание каждого вида разрешенного использования земельных участков.

Всегда разрешенными вспомогательными видами использования для всех основных и условно разрешенных видов использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

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

– инженерно-технические объекты и сооружения коммунального обслуживания, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, водопроводные насосные станции, локальные канализационные очистные сооружения, локальные очистные сооружения поверхностного стока, АТС, узлы связи);

– для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

– пункты первой медицинской помощи;

– опорные пункты охраны общественного порядка;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

– объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;

– автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

– благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

– хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

– общественные туалеты.

Виды разрешенного использования территориальных зон, приведенные в настоящих Правилах, допускают размещение и эксплуатацию линейного объекта (за исключением автомобильных дорог общего пользования регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж1 Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками;

Ж2 Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа);

Ж3 Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Ж1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ.

Ж3. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗОН ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ.

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальных зонах Ж1, Ж3

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.
2	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.
4	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).
6	Ведение огородничества (код 13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
Условно разрешенные виды использования		
1	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4.
2	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом).
5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
6	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодировое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	(код 4.1)	деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
8	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
9	Историко- культурная деятельность (9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
4	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.
5	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
6	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах Ж1, Ж3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (ред. от 25.04.2014) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

Предельные размеры земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

1) для строительства индивидуального жилого дома, в том числе в кварталах новой застройки - от 0,06 га до 0,25 га (включая площадь застройки) в зависимости от проекта детальной планировки микрорайона жилой застройки;

2) для строительства блокированного жилого дома – 30 кв. м (без площади застройки);

3) для ведения личного подсобного хозяйства - от 0,02 га до 0,5 га;

4) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для размещения гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемых на отдельных земельных участках – 50-80 кв. м на 1 машино-место,

5) максимальный размер земельного участка для строительства ФАП – 0,3 га,

6) для вида разрешенного использования «ведение огородничества» минимальный размер земельного участка - 100 кв м, максимальный размер земельного участка – 2600 кв.м.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Параметры	Максимальный процент застройки, %	Примечание
1	Процент застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	15	

2	Процент застройки малоэтажной блокированной застройки (1-2 этажа)	50	
3	Процент застройки гаражами для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемыми на отдельных земельных участках	50-80	при размещении гаража на отдельном земельном участке, находящемся в санитарно-защитной зоне, максимальный процент застройки – 50%.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Параметры	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками, м	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа), м
1	Минимальное расстояние от границы участка до дома, гаража (размещаемого на приусадебном участке), других строений, сооружений, за исключением:	3	3
1.1	При совпадении границы участка с красной линией улицы	5	5
1.2	При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация	5*	5*
1.3	При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети: - от оболочки бесканальной прокладки	5*	5*
2	Расстояние от края проезда до стен индивидуальных жилых домов	Допускается принимать по техническим возможностям пожарной техники, расположенных в нормативном радиусе обслуживания пожарных депо	Допускается принимать по техническим возможностям пожарной техники, расположенных в нормативном радиусе обслуживания пожарных депо
3	Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными	В соответствии с действующими нормами и	В соответствии с действующими нормами и

№	Параметры	Застройка одно- двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками, м	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа), м
		правилами требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты	правилами требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований)	4	4
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	10	10
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа (бытовой разрыв)	15	—
7	Минимальные санитарные разрывы от окон жилых домов до блоков сараев для скота и птицы принимаются: одиночных или двойных до 8 блоков Расстояние между группами сараев и зданиями следует принимать в соответствии с противопожарными нормами.	15 25	— —
8	Минимальное расстояние от туалета — до стен соседнего дома** — до источника водоснабжения (колодца)	12 25	12 25
9	Минимальное расстояние от границ участка до мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям	4	4
10	Минимальное расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев	30	30

№	Параметры	Застройка одно- двухквартирными жилими домами с приусадебными земельными участками, м	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа), м
1 1	Минимальное расстояние от границы участка до гаража для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемого на отдельном земельном участке	1	1
1 2	Минимальное расстояние от границы участка для размещения гаража (для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемого на отдельном земельном участке) до красной линии – улицы – проезда	5 3	5 3

Примечания:

* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений.

**при отсутствии централизованной канализации.

1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.2-1.3, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 3 м.

2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Тип жилой застройки	Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков, м	Максимальные выступы за красную линию ступеней и прямков, м
1	Застройка индивидуальными домами с приусадебными земельными участками	1,5*	1,2*
2	Малоэтажная блокированная застройка(1-2 этажа)	1,5*	1,2*

Примечание:

* при высоте не более 3,5 м от уровня земли

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Параметры	Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей	Примечания
1	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования (кроме гаражей для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемых на отдельных участках) и условно разрешенным видам использования	2 надземных этажа	
2	Застройка индивидуальными домами с приусадебными земельными участками	10,5 м	1. Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м. 2. Максимальная высота цокольного этажа над планировочной отметкой земли – 1,8 м (и не более половины высоты помещения).
3	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	10,5* м	
4	Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемые на отдельных земельных участках	3,2 м – плоская кровля 4,5 м – конек скатной кровли или 1 этаж	
5	Гаражи вспомогательного вида разрешенного строительства**	3,2 м – плоская кровля 4,5 м – конек скатной кровли или 1 этаж	
6	Прочие вспомогательные (подсобные) здания, строения, сооружения	7,0 м – плоская кровля 7,5 м – конек скатной кровли или 2 этажа	
Примечания: * для зданий степенью огнестойкости III, классом конструктивной пожарной опасности С1 и наибольшей допустимой площадью этажа пожарного отсека 1800 кв. м. ** вновь размещаемые и реконструируемые встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого			

№	Параметры	Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей	Примечания
<p>дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования.</p> <p>1. Допустимая высота здания и площадь этажа в пределах пожарного отсека определяются в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности по таблице 7.1. СП 54.13330.2011.</p> <p>2. Смежные жилые блоки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже K1.</p> <p>3. Блокированные дома классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3 дополнительно должны быть в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 разделены глухими противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной опасности не ниже K0 на пожарные отсеки площадью этажа не более 600 кв. м, включающие один или несколько жилых блоков.</p>			

6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Тип жилой застройки	Минимальная доля озеленения, %
1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	20
2	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	20
<p>Примечание:</p> <p>Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 «Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.</p>		

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Тип жилой застройки	Минимальное количество машино-мест, шт	Примечания
1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	—	Автостоянка — размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке
2	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	Исходя из количества блоков и количества жильцов, определяемых по коэффициенту семейности и уровня автомобилизации. Тип автостоянки (открытая площадка,	помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания

№	Тип жилой застройки	Минимальное количество машино-мест, шт	Примечания
		встроенная или пристроенная (автостоянка) определяется заданием на проектирование.	
<p>Примечания:</p> <p>1. Встроенная автостоянка для двух машин и более должна отделяться от других помещений дома (блока) перегородками и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 45.</p> <p>Дверь между автостоянкой и жилыми помещениями должна быть оборудована уплотнением в притворах, устройством для самозакрывания и не должна выходить в помещение для сна.</p> <p>2. Встроенные автостоянки и помещения общественного назначения должны быть оборудованы автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям НПБ 66, или другими извещателями с аналогичными характеристиками и, кроме того, первичными средствами пожаротушения.</p> <p>3. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:</p> <ul style="list-style-type: none"> – удельный размер территории – 4* кв. м/чел; – средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов). <p>* следует сокращать удельные показатели площадок относительно приведенных в данном пункте для стоянки автомашин на межмагистральной территории (за пределами индивидуального участка) – на 50% (размещая их в основном при общественном центре).</p>			

8. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

№	Тип жилой застройки	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов	Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком
1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	1,8* м	1,8** м (рекомендуемая высота)
2	Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	Тип и высота (но не более 2,2* м) ограждения не должна нарушать объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и архитектурного облика здания, норм инсоляции и естественной освещенности.	Разделение участков или их объединение решается заданием на проектирование.

Примечания:

* для участков жилой застройки высота 1,8 м может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

** более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями и при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

1. Глухие ограждения не допускаются со стороны улиц и проездов.
2. Характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
3. Цвет и характер ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся архитектурной среды.
4. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым (с площадью просветов не менее 50% от площади забора) с целью минимального затенения территории соседнего участка. Непрозрачные ограждения должны быть согласованы в установленном порядке и по согласованию со смежными землепользователями.
5. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков.
6. Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 мм, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика.
7. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.
8. На время строительства индивидуального жилого дома можно установить не постоянный забор, а временный.
9. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков.

9. Иные показатели разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах Ж1, Ж3

1. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

2. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей:

Объекты, до которых определяется расстояние	10 и менее автомашин
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10 м
Торцы жилых домов без окон	10 м
Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25 м
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25 м

3. На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей,

находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

4. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,01 га. Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с документацией по планировке территории.

5. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанных ниже:

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики -матки	птица	лошад и	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

6. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

7. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительного обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна, как правило, превышать 20%.

8. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и тому подобных), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Ж2. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-2 ЭТАЖА)

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж2

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.
2	Ведение огородничества (код 13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Ж2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

– Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (ред. от 25.04.2014) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне Ж2

№	Параметры	Минимальный размер земельного участка, кв. м
1	Размеры земельного участка малоэтажной многоквартирной жилой застройки	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м (минимальный размер участка жилой застройки должны исходить из обеспеченности 20 кв. м/чел. общей площади).
2	Размеры земельного участка с видом разрешенного использования «ведение огородничества»	Минимальный размер земельного участка -100 кв м, максимальный размер земельного участка – 2600 кв.м.
1. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 кв. м.		

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в территориальной зоне Ж2

№	Параметры	Максимальный процент застройки, %
1	Процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками	35

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне Ж2

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до дома, гаража (размещаемого на территории жилой застройки), других строений, сооружений, за исключением:	3
1.1	При совпадении границы участка с красной линией улицы	5
1.2	При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация	5*

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1. 3	При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети: - от оболочки бесканальной прокладки	5*
2	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	10
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа (бытовой разрыв)	15

Примечания:

* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений.

1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.2-1.3, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 3 м.

2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне Ж2

№	Параметры	Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей	Примечания
1	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	10,5 м или 2 надземных этажа	1. Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м. 2. Максимальная высота цокольного этажа над планировочной отметкой земли – 1,8 м (и не более половины высоты помещения).
2	Индивидуальные гаражи в малоэтажной многоквартирной жилой застройке	3,2 м – плоская кровля 4,5 м – конек скатной кровли;	

№	Параметры	Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей	Примечания
		или 1 этаж	
2	Вспомогательные сооружения, здания, сооружения вспомогательных видов разрешенного строительства	3,2 м – плоская кровля 4,5 м – конек скатной кровли, или 1 этаж	
Примечание: Допустимая высота здания и площадь этажа в пределах пожарного отсека определяются в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности по таблице 7.1. СП 54.13330.2011.			

5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне Ж2

Площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми» следует принимать не менее 6 кв. м/чел. Из них собственно озелененные территории должны составлять не менее 50%.

В площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок, физкультурных и хозяйственных площадок. Площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки в состав озелененных территорий включаются, если они составляют не более 30% их площади.

6. Иные показатели разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Ж2

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Назначение площадок	Удельные параметры площадок, кв.м./чел.	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 (средний размер одной площадки – 30 кв.м)	12
Для отдыха взрослого населения	0,1 (средний размер одной площадки – 10 кв.м)	10
Для занятий физкультурой	1,0 (средний размер одной площадки – 80 кв.м)	40/10*
Для хозяйственных целей	0,1	20

Назначение площадок	Удельные параметры площадок, кв.м./чел.	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м
	(средний размер одной площадки – 10 кв.м)	
Для стоянки автомобилей	4,0 (средний размер одной площадки – 22,5(18)* кв.м)	

* В знаменателе - если шумовые характеристики на спортплощадках не создают превышения уровня шума в помещениях (при использовании крытых площадок или при установке площадок для настольного тенниса).

** В скобках - при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

Примечания:

1. Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.

3. Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.

4. Детские игровые площадки в обязательном порядке должны быть оснащены оборудованием, разрабатываемым индивидуально или принимаемым по типовым альбомам.

На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна, как правило, превышать 20%.

Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей:

Объекты, до которых определяется расстояние	10 и менее автомашин
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10 м
Торцы жилых домов без окон	10 м

Объекты, до которых определяется расстояние	10 и менее автомашин
Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25 м
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25 м

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и тому подобных), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

Общественно-деловые зоны представлены следующими разновидностями:

- О1** – зона размещения объектов социально-бытового обслуживания;
- ОС1** – зона размещения объектов здравоохранения;
- ОС2** – зона размещения образовательных учреждений, детских садов;
- ОС3** – зона размещения объектов спортивного назначения;
- ОС4** – зона размещения объектов религиозного назначения.

О1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Зона объектов социально-бытового обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости (культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов).

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне О1

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Общественное управление (код 3.8)	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2.

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
2	Культурное развитие (код 3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.
3	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
4	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
5	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).
6	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
7	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).
8	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.
9	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.
10	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.
111	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка,

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).
Условно разрешенные виды использования		
1	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
4	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне О1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования";

– СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

– другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Размер земельного участка (минимальный-максимальный), га	Примечания
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания			
1	Магазины продовольственных товаров: – при норме обеспеченности минимум 89* кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей	до 1 тыс. обслуживаемых жителей: 0,1-0,2 от 1 тыс. до 3 тыс. обслуживаемых жителей: 0,2-0,4	
2	Магазины непродовольственных товаров: – при норме обеспеченности минимум 203* кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей	до 1 тыс. обслуживаемых жителей: 0,1-0,2 от 1 тыс. до 3 тыс. обслуживаемых жителей: 0,2-0,4	
3	Предприятия общественного питания: посадочных мест на 1 тыс. жителей – 35.	При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2–0,25 га св.50 до 150 0,2–0,15 га св.150 0,1 га**	
4	Предприятия бытового обслуживания: рабочих мест на 1 тыс. жителей – 7, в том числе: 6 – предприятия непосредственного обслуживания населения	25-30 кв. м на 1 рабочее место	
	прачечные самообслуживания	0,1-0,2 на объект	
5	Бани	0,2-0,4 на объект	
6	Предприятия связи	Отделения связи V-VI групп (обслуживание населения до 2 тыс. жителей) – 0,3** га или встроенные	
7	Отделения банков, операционная касса (1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.)	2 операционные кассы – 0,2** га или встроенные	По заданию на проектирование
8	Организации и учреждения управления	В зависимости от этажности здания, кв. м на 1 сотрудника: 2-3 этажа - 40,0-60,0	По заданию на проектирование

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Размер земельного участка (минимальный-максимальный), га	Примечания
9	Клуб (норма обеспеченности - 200 зрительских мест с числом жителей от 0,5 до 1 тыс. чел.)	По заданию на проектирование	
10	Дом культуры	По заданию на проектирование	
12	Кинотеатры	0,2-0,5 га на объект	Предусматривается в клубе
13	Танцзалы (норма обеспеченности - 10 кв. м. площади пола на 1 тыс. чел.)	По заданию на проектирование	В свободное от танцевальных мероприятий время используются для организации мероприятий по просветительской деятельности
14	Библиотека (массовая) при норме обеспеченности 1 объект до 3 тыс. чел.	По заданию на проектирование	
15	Гостиницы	на 1 место при вместимости гостиницы от 25 до 100 мест - 55** кв. м	
16	Фельдшерско-акушерские пункты	0,2 га	
	Аптеки	встроенные при ФАП	
Примечания: * согласно постановлению Правительства Республики Коми от 22.02.2011 № 30 «Об утверждении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Республики Коми, в том числе для входящих в ее состав муниципальных образований»; ** минимальный размер земельного участка.			

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки, %	Примечание
1	Магазины продовольственных товаров: - при норме обеспеченности минимум 80 кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей	60	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки, %	Примечание
2	Магазины непродовольственных товаров: - при норме обеспеченности минимум 180 кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей	60	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование
3	Предприятия общественного питания: посадочных мест на 1 тыс. жителей – 35.	60	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование
4	Предприятия бытового обслуживания: рабочих мест на 1 тыс. жителей – 7, в том числе: 6 – предприятия непосредственного обслуживания населения	60	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование
5	Бани	60	
6	Предприятия связи	60	
7	Отделения банков, операционная касса (1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.)	60	
8	Организации и учреждения управления	60	
9	Клуб (норма обеспеченности - 200 зрительских мест с числом жителей от 0,5 до 1 тыс. чел.)	60	
10	Дом культуры	60	
11	Киноустановка (норма обеспеченности - 9 мест на 1 тыс. чел.)	встроенная	В здании клуба
12	Танцзалы (норма обеспеченности - 10 кв. м. площади пола на 1 тыс. чел.)	встроенная	В здании клуба
13	Библиотека (массовая) при норме обеспеченности 1 объект до 3 тыс. чел.	60 или встроенная	
14	Гостиницы	60 или встроенная	
15	Аптека	встроенная	
16	Фельдшерско-акушерский пункт	40	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне О1

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений	1
2	Минимальное расстояние от границы участка до красной линии улиц	5
3	Расстояние от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей и отдыха взрослых и учреждений питания	20
4	Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей: до 50	10*

Примечания:

1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м.

2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.

* для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков, м	Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков, м
1	Магазины продовольственных товаров	1,5*	-
2	Магазины непродовольственных товаров	1,5*	-
3	Предприятия общественного питания	1,5*	-
4	Предприятия бытового обслуживания	1,5*	-
5	Предприятия связи	1,5*	-
6	Отделение банков	1,5*	-
7	Организации и учреждения управления	1,5*	-
8	Клуб	1,5*	-
9	Дом культуры	1,5*	-
10	Киноустановка	1,5*	-
11	Танцзалы	1,5*	-
12	Библиотека	1,5*	-

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков, м	Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков, м
1 3	Гостиничное обслуживание	1,5*	-
1 4	Аптека	1,5*	-
1 5	Фельдшерско-акушерский пункт	1,5*	-
Примечание: * при высоте не более 3,5 м от уровня земли			

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м
1	Магазины продовольственных товаров	10,5
2	Магазины непродовольственных товаров	10,5
3	Предприятия общественного питания	10,5
4	Предприятия бытового обслуживания	10,5
5	Бани	10,5
6	Предприятия связи	10,5
7	Отделение банков	10,5
8	Организации и учреждения управления	10,5
9	Клуб	10,5
10	Дом культуры	10,5
11	Киноустановка	встроенная
12	Танцзалы	встроенные
13	Библиотека	10,5
14	Гостиницы	10,5
15	Аптека	встроенная
14	Фельдшерско-акушерский пункт	10,5
Примечания: 1. Высоту встраиваемых помещений объекта общественного назначения общей вместимостью до 40 человек, и предприятий розничной торговли торговой площадью		

до 250 кв. м (в соответствии с ГОСТ Р 51773) допускается принимать по высоте этажа жилого здания, куда они встраиваются.

2. Высоту помещений, определяемую функциональными процессами, следует устанавливать по соответствующим технологическим нормам и требованиям. Высоту административных и служебных помещений допускается принимать не менее 2,7 м с учетом положений СП 44.13330.

Максимальное количество надземных этажей – 2.

6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
1	Магазины продовольственных товаров	20
2	Магазины непродовольственных товаров	20
3	Предприятия общественного питания	20
4	Предприятия бытового обслуживания	20
5	Предприятия связи	20
6	Отделение банков	20
7	Организации и учреждения управления	20
8	Клуб	20
9	Дом культуры	30
10	Киноустановка	-
11	Танцзалы	-
12	Библиотека	30
13	Гостиничное обслуживание	20
14	Аптека	-
15	Фельдшерско-акушерский пункт	50

Примечания:

1. При озеленении участка, особенно детских медицинских организаций, не должны использоваться растения, которые являются аллергенами, ядовитыми, колючими или несущими какую-либо другую опасность для пациентов.

2. По свободному от застройки периметру участка следует высаживать полосы зеленых насаждений. Деревья рекомендуется высаживать на расстоянии не ближе 15 м, а кустарники не ближе 5 м от окон помещений для пациентов или рабочих мест персонала.

3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.

7. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт.	Примечания
1	Магазины продовольственных товаров	7-10*	*на расчетную единицу – 100 мест
2	Магазины непродовольственных товаров	7-10*	
3	Предприятия общественного питания	7-10*	
4	Предприятия бытового обслуживания	7-10*	
5	Предприятия связи	5-7*	
6	Отделение банков	5-7*	
7	Организации и учреждения управления	5-7*	*на расчетную единицу – 100 мест
8	Клуб	10-15*	
9	Дом культуры	10-15*	
10	Киноустановка	10-15*	
11	Танцзалы	3-5*	
12	Библиотека	5-7*	
13	Гостиницы	6-8*	*на расчетную единицу – 100 мест
14	Аптеки (встроенные)	не устанавливается	
15	Фельдшерско-акушерский пункт	2-3	

Примечания:

- Открытые площадки для хранения легковых автомобилей: средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).
- Расстояния от гаражей и открытых стоянок для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых и общественных объектов следует принимать согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

8. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне О1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов
1	Магазины продовольственных товаров	Тип и высота (но не более 1,5 м) ограждения не должна нарушать объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и архитектурного облика здания, норм
2	Магазины непродовольственных товаров	
3	Предприятия общественного питания	

4	Предприятия бытового обслуживания	инсоляции и естественной освещенности.
5	Предприятия связи	1 м (декоративное газонное ограждение)
6	Отделение банков	1 м (декоративное газонное ограждение)
7	Организации и учреждения управления	1 м (декоративное газонное ограждение)
8	Клуб	1 м (декоративное газонное ограждение)
9	Дом культуры	1 м (декоративное газонное ограждение)
10	Киноустановка	По нормам основного здания
11	Танцзалы	По нормам основного здания
12	Библиотека	1 м (декоративное газонное ограждение)
13	Гостиничное обслуживание	1 м (декоративное газонное ограждение)
14	Аптека	По нормам основного здания
15	Фельдшерско-акушерский пункт	Не устанавливается

Примечания:

1. Глухие ограждения не допускаются.
2. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков.
3. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.
4. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков..

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

ОС1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории для размещения учреждений здравоохранения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС1

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.
4	Жилая застройка (код 2.0)	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне ОС1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

- СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования";
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ОС1

Учреждения, предприятия	Минимальные и максимальные размеры земельных участков	Примечания
Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	от 0,2 га до 0,45 га	
Аптеки	0,02 га до 0,3 га (могут быть встроенные)	

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне ОС1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки, %	Примечания
1	Аптека	встроенная	
2	Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	40	Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне ОС1

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением:	1
	при совпадении границы участка с красной линией улиц	5
	при совпадении границы участка с красной линией проездов	3
	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены инженерные сети	Расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
		и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне ОС1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м
1	Аптека	встроенная
2	Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	6
Максимальное количество надземных этажей – 1.		

5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне ОС1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
1	Аптека	-
2	Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	50

Примечания:

1. При озеленении участка не должны использоваться растения, которые являются аллергенами, ядовитыми, колючими или несущими какую-либо другую опасность для пациентов.
2. По свободному от застройки периметру участка следует высаживать полосы зеленых насаждений. Деревья рекомендуется высаживать на расстоянии не ближе 15 м, а кустарники не ближе 5 м от окон помещений для пациентов или рабочих мест персонала.
3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.

6. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне ОС1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт
1	Аптеки (встроенные)	не устанавливается
2	Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	2-3

7. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне ОС1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов
1	Аптека	По нормам основного здания
2	Фельдшерско-акушерские пункты и прочие объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	Не устанавливается

Примечания:

3. Глухие ограждения не допускаются.

4. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков.

5. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

4. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков.

ОС2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ДЕТСКИХ САДОВ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного и общего образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС2

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом).
2	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне ОС2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;

СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

– другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОС2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальный размер земельного участка	Примечание
1	Детские дошкольные учреждения	Минимальная площадь участка на 1 место для учреждений: до 50 мест – 40 кв. м., от 50 до 90 мест – 30 кв. м. Групповую площадку для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 кв. м на 1 место, дошкольного возраста – 7,2 кв. м на 1 место. Минимальная площадь для детских дошкольных учреждений 1000 кв.м	В составе земельного участка выделяется зона игровой территории и хозяйственная зона, с разграничением соответствующих технологических процессов. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25% – в условиях реконструкции; на 15% – при размещении на рельефе с уклоном более 20%.
2	Общеобразова- тельные школы	При вместимости общеобразовательной школы: от 40 до 400 учащихся – 50 кв. м на 1 учащегося. Площадь участка принимается с учетом спортивной зоны. Минимальная площадь для общеобразовательных школ 2000 кв.м	В составе земельного участка выделяются зоны физкультурно-спортивная, учебно-опытная, отдыха и хозяйственная. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом для населения ближайших кварталов, при обеспечении для взрослого населения отдельного входа и развязок. Допускается увеличение участка на 30% за счет учебно-производственной зоны.
3	Лыжные базы	Минимальная площадь 700 кв.м Максимальная площадь: по заданию на проектирование	Минимальная площадь 700 кв.м Максимальная площадь: по заданию на проектирование
4	Детско- юношеские спортивные школы	Минимальная площадь 700 кв.м Максимальная площадь: по заданию на проектирование	Минимальная площадь 700 кв.м Максимальная площадь: по заданию на проектирование

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне ОС2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки, %
1	Детские дошкольные учреждения	40
2	Общеобразовательные школы	40
3	Лыжные базы	50
4	Детско-юношеские спортивные школы	50

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне ОС2

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением	1 м*,
2	Минимальное расстояние от здания до стен жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ, дошкольных и лечебных учреждений	По нормам инсоляции и освещенности
3	Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах	50
4	Расстояние от площадок для мусоросборников до границ детских дошкольных учреждений	20
5	Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей**: 10 и менее 11-50	15 25

Примечание:

* С соблюдением отступов от инженерных сетей согласно таблице 15 СП 42.13330.2011 здания

** Расстояние следует определять от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений до стен гаража или границ открытой стоянки.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне ОС2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальное количество надземных этажей
1	Детские дошкольные учреждения	15	3
2	Общеобразовательные школы	15	3
3	Лыжные базы	10,5	2
4	Детско-юношеские спортивные школы	10,5	2

5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне ОС2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
1	Детские дошкольные учреждения	Из расчета 120 кв. м на каждую детскую группу
2	Общеобразовательные школы	50% территории, свободной от застройки*

Примечания:

* В площадь озеленения должны включаться площади зеленых насаждений, учебно-опытной зоны, физкультурно-спортивной зоны и зоны отдыха, а также газонов, защитных полос и изгородей из кустарников вокруг участков.

1. Не допускается применять для озеленения ядовитые и колющие растения.
2. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.

6. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне ОС2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов
1	Детские дошкольные учреждения	Не менее 1,2 м
2	Общеобразовательные школы	

Примечания:

1. В соответствии с требованиями действующих нормативных документов необходимо иметь предохранительные устройства, препятствующие выбеганию учащихся на проезжую часть улицы со стороны входа в здание. Вдоль ограждения следует предусматривать полосу зеленых насаждений с посадкой деревьев и кустарников.

ОС3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС3

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования

		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
Условно разрешенные виды использования		
1	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).
3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
4	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне размещения объектов спортивного назначения в территориальной зоне ОСЗ

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы";

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

– Пособием к СНиП 2.08.02-89 «Проектирование спортивных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий и крытых катков с искусственным льдом»;
Пособием к МГСН 4.08-97;

– другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОСЗ

Размеры земельных участков в зоне ОСЗ: 0,7–0,9 га на 1 тыс. чел.

Размеры отдельных плоскостных сооружений:

Учреждения, предприятия	Размеры земельных участков
1	2
ОТКРЫТЫЕ ПЛОСКОСТНЫЕ ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ	
Футбольные поля (спортивное ядро)	68x105 м
Площадка для бадминтона	13,4x6,1 м
Площадка для баскетбола	28x15 м
Площадка для волейбола	18x9 м
Площадка для гандбола	40x20 м
Площадка для городков	30x15 м
Площадка для тенниса	24x11 м
Лыжная трасса	Предельные параметры не установлены
ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ	
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	Предельные параметры не установлены. Определяются в зависимости от назначения спортивного сооружения по виду спорта
Лыжные базы	Минимальный размер земельного участка 700 кв.м. Максимальный параметр – по заданию на проектирование
Детско-юношеские спортивные школы	Минимальный размер земельного участка 700 кв.м. Максимальный параметр – по заданию на проектирование
Примечания: 1. Для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. 2. Спортивное ядро следует ориентировать продольными осями в направлении север-юг. Допускаемое отклонение не должно превышать 20°.	

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

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки (%)
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	50
2	Лыжные базы	50

3	Детско-юношеские спортивные школы	50
4	Стадион (спортивное ядро)	20% - здания и сооружения; 80% - стадион и озеленение участка.
Примечание: 1. На территориях физкультурно-спортивных зон продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3 ч на 50% площади участка		

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне ОСЗ

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальные отступы от границы участка до зданий, строений, сооружений	1
2	Минимальное расстояние от границы участка до красной линии улиц	5
3	Минимальное расстояние от границы участка до красной линии проездов	3
4	Расстояние от открытых автостоянок и паркингов вместимостью: до 10 машино-мест до 50 машино-мест	25 50
<p>1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p> <p>2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.</p>		

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в территориальной зоне ОСЗ

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков(м)	Максимальные выступы за красную линию ступеней и прямков (м)
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	В пристроенных и встроенных помещениях спортзалов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию	В пристроенных и встроенных помещениях спортзалов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию
2	Стадион (спортивное ядро)	—	—

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне ОСЗ

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	10,5
2	Лыжные базы	10,5
3	Детско-юношеские спортивные школы	10,5
2	Стадион (спортивное ядро)	10,5
<p>Примечания:</p> <p>1. Во встроенных помещениях высота специализированных залов атлетической гимнастики, индивидуальных занятий аэробикой с использованием тренажерной техники, шейпинга, борьбы и восточных единоборств*, помещений индивидуальной силовой подготовки может быть уменьшена до высоты жилого этажа, при соблюдении требований к кратности обмена и подвижности воздуха. Исключение составляют многофункциональные залы аэробики и спортивных игр, включаемые в состав фитнес-центров, сокращение высоты которых не допускается.</p> <p>* За исключением залов, предназначенных для занятий различными версиями каратэ.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей – 2.</p>		

6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне ОСЗ

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	Не нормируется
2	Лыжные базы	Не нормируется
3	Детско-юношеские спортивные школы	Не нормируется
4	Стадион (спортивное ядро)	30
5	Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения	Не нормируется
<p>Примечания:</p> <p>1. Общая площадь озеленения земельного участка включает площадь ветро- и пылезащитных полос древесных и кустарниковых насаждений, а также площадь газонных покрытий поля.</p>		

2. По периметру земельного участка следует предусматривать ветро- и пылезащитные полосы древесных и кустарниковых насаждений шириной до 5 м со стороны проездов местного значения.

3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.

7. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне ОСЗ

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	Не нормируется, число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок
2	Лыжные базы	
3	Детско-юношеские спортивные школы	
4	Стадион (спортивное ядро)	
5	Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения	

Примечания:

1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:

средний размер одной площадки - 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).

8. Предельная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне ОСЗ

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная высота ограждения
1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	Не менее 1,2 м В пристроенных и встроенных помещениях спортзалов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию
2	Лыжные базы	Не менее 1,2 м
3	Детско-юношеские спортивные школы	Не менее 1,2 м
4	Стадион (спортивное ядро)	0,5 м (по внешнему периметру спортивного ядра). В ограждениях следует предусматривать ворота шириной 3,5 м и калитки.
5	Площадка для бадминтона	Не менее 2,1 м
6	Площадка для баскетбола	Не менее 3,0 м
7	Площадка для волейбола	Не менее 3,0 м
8	Площадка для гандбола	Не менее 2,1 м
9	Площадка для городков	Не менее 2,1 м

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная высота ограждения
10	Площадка для тенниса	Не менее 3,0 м
11	Лыжная трасса	Не менее 1,2 м

ОС4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения объектов религиозного назначения в целях удовлетворения духовных потребностей человека.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС4

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Религиозное использование (код 3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2.
Условно разрешенные виды использования		
Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне размещения объектов религиозного назначения в территориальной зоне ОС4

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

- СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов»;

СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;

СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальный размер земельного участка, га	Примечание
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов	Рекомендуется принимать исходя из удельного показателя 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма. Перед главным входом в храм, располагаемым, как правило, с западной стороны, следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме. Минимальный размер земельного участка 0,06 га	Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения. Максимальный размер земельного участка – по заданию на проектирование
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	0,05	
3	Объекты капитального строительства, предназначенные для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Входит в состав территории храмового комплекса	В этой зоне рекомендуется размещать церковно-причтовый дом, воскресную школу, богадельню или иные здания и сооружения в соответствии с заданием на проектирование. Рекомендуется зону связывать с входной и храмовой зоной.

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальный размер земельного участка, га	Примечание
Примечание: 1. Вокруг храма должен быть обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников шириной, как правило, от 3 до 5 м с площадками шириной до 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря.			

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки, %
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов	60
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	60
3	Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	60

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне ОС4

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до здания храма (церкви)	6*
2	Минимальное расстояние от границы участка до здания (кроме храма, церкви), строения, сооружения, за исключением:	1
2.1	при совпадении границы участка с красной линией улицы	5
2.2	при совпадении границы участка с красной линией проезда	3
2.3	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на	расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий,

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
	котором расположены инженерные сети	сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м
3	Минимальные расстояния между зданиями	Минимальные расстояния между зданиями следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 и Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ

Примечания:

* для организации кругового обхода вокруг храма.

1. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (храма, церкви)	30 м с учетом колокольни
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	10,5 м или 2 надземных этажа
3	Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	

5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов	15
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	
3	Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная доля озеленения, %
<p>Примечания:</p> <p>Подбор цветов рекомендуется производить таким образом, чтобы обеспечить непрерывное цветение в течение всего весенне-летне-осеннего сезона.</p> <p>Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.</p>		

6. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов	Из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма.
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	
3	Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	
<p>Примечания:</p> <p>1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей: средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).</p> <p>2. Стоянки автомобилей следует предусматривать за пределами ограды храмовых комплексов.</p> <p>3. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.</p> <p>4. Количество автотранспортных средств, расположенных в хозяйственной зоне, определяется заданием на проектирование. Подъезд грузовых транспортных средств следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны храмового комплекса.</p>		

7. Предельная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне ОС4

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальная высота ограждения
1	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов	1,5 м*
2	Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников	1,5 м*

№	Назначение (вид разрешенного использования земельных участков)	Минимальная высота ограждения
3	Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	
<p>Примечания:</p> <p>* участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5-2,0 м.</p> <p>1. Размеры и устройство калиток в оградах должны обеспечивать беспрепятственный проход для инвалидов на колясках и прихожан преклонного возраста. Высота проема ворот для въезда пожарных автомобилей на храмовую территорию должна быть не менее 4,25 м, а ширина не менее 3,5 м.</p> <p>2. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.</p>		

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

К рекреационным зонам относятся участки территории в границах поселения, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые поселковыми лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом. Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Р1. ЗОНА ПОСЕЛКОВЫХ ПАРКОВ И СКВЕРОВ

Зона Р1 выделена для обеспечения правовых условий для организации парков, скверов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения населением досуга.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Р1

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодировое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5.
2	Культурное развитие (код 3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.
3	Развлечения (код 4.8)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3.
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р1

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии со следующими нормативными документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1.Предельные (минимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне Р1

№	Параметры	Минимальный размер земельного участка, га
1	Размеры участка для поселкового парка	2,0
2	Размеры участка для сквера	0,5

Примечания:

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

Для объектов, не указанных в настоящей таблице, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков настоящими правилами не установлены.

2. Предельные проценты использования (процент застройки) территории в территориальной зоне Р1

Соотношение элементов территории в садах и скверах:

Объект нормирования	Элементы территории (% от общей площади)		
	зеленые насаждения и водоемы (минимальные – максимальные)	аллеи, дорожки, площадки (максимальные – минимальные)	сооружения и застройка (максимальные – минимальные)
Сад	80-90	15-8	5-2
Сквер	60-75	40-25	-
Объекты капитального строительства	10 (минимальный)	10 (максимальный)	80 (максимальный)

При проектировании парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами. Формирование посадок рационально планировать с применением крупномерного посадочного материала, учитывая его средообразующие и средозащитные свойства.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей в территориальной зоне Р1

Высота парковых сооружений, аттракционов – не подлежат ограничению.

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования

– 1 этаж,

максимальная высота таких объектов:

– 3,2 м (плоская кровля)

– 4,5 м (конек скатной кровли).

4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне Р1

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

5. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне Р1

№	Назначение (вид разрешенного использования земельных участков)	Минимальное количество машино-мест, шт.
1	Поселковые парки и скверы	10-20*
Примечания: * на 100 единовременных посетителей 1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей: средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).		

Р2. ЗОНА МЕСТ ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Р2

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей.
2	Охота и рыбалка (код 5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.
3	Причалы для маломерных судов (код 5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
4	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
5	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Условно разрешенные виды использования		
Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.
3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
4	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Минимальные размеры земельных участков объектов отдыха и туризма, расположенных в территориальной зоне Р2

Учреждения, предприятия	Минимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные параметры для расчета площади земельного участка
Пансионаты, дома отдыха	3600	200 кв. м на 1 место; 18 мест
Туристические гостиницы	750	75 кв. м на 1 место; 10 мест
Кемпинги	1350	135 кв. м на 1 место; 10 мест
Туристические базы	1300	65 кв. м на 1 место;

Учреждения, предприятия	Минимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные параметры для расчета площади земельного участка
		20 мест
Охотничьи, рыболовные базы	500	50 кв. м на 1 место; 10 мест
Детские оздоровительные лагеря	9000	180 кв. м на 1 место; 50 мест

2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных в территориальной зоне Р2

Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования, не должна превышать 10,5 м (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения) или

максимальное количество надземных этажей – 2.

3. Минимальное количество машино-мест для стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков, расположенных в территориальной зоне Р2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт.
1	Места отдыха и туризма	10-20*
Примечания: * на 100 единовременных посетителей 1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей: средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).		

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне Р2

Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства – 30%.

5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне Р2

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением:	1
1.1	при совпадении границы участка с красной линией улицы	5
1.2	при совпадении границы участка с красной линией проезда	3
1.3	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация	5*

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1. 4	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети: - от наружной стенки канала тоннеля - от оболочки бесканальной прокладки	2* 5*
1. 5	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен дренаж	3*
Примечание к п.1: * указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.3-1.5, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м.		
2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.		
2	Расстояние от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей и отдыха взрослых и учреждений питания	20
3	Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей: до 50	10**
Примечание: ** для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м		

РЗ. ЗОНА ПРИРОДООХРАННЫХ, РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны природного ландшафта выделены в целях обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне РЗ

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Охрана природных территорий (код 9.1)	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
2	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
3	Специальное пользование водным объектом (11.2)	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов).
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне РЗ.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Минимальные размеры земельных участков объектов, расположенных в территориальной зоне РЗ.

Учреждения, предприятия	Минимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные параметры для расчета площади земельного участка
Пансионаты, дома отдыха	1400	200 кв. м на 1 место; 7 мест
Туристические гостиницы	750	75 кв. м на 1 место; 10 мест
Кемпинги	675	135 кв. м на 1 место; 5 мест
Туристические базы	1300	65 кв. м на 1 место; 20 мест
Охотничьи, рыболовные базы	500	50 кв. м на 1 место; 10 мест
Детские оздоровительные лагеря	3960	180 кв. м на 1 место; 22 места
Спортивные площадки	1500	-
Причалы, места для хранения маломерных судов	50	50 кв. м на 1 место
Беговые дорожки и прочие спортивные объекты	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению
Примечание: 1) для объектов, не указанных в таблице, предельный максимальный размер земельного участка настоящим регламентом не установлен.		

2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных в территориальной зоне РЗ

Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования в зоне РЗ, не должна превышать 10,5 м (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения) или максимальное количество надземных этажей – 2.

3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков, расположенных в территориальной зоне РЗ

№	разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт
1	Объекты спорта, природно-познавательного туризма, туристического обслуживания, охоты и рыбалки, причалы для маломерных судов, поля гольфа и конных прогулок	10-20*

Примечания:

* на 100 единовременных посетителей

1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:

средний размер одной площадки – 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый

как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в территориальной зонеРЗ.

Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства – 30%.

5.Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зонеРЗ

№	Параметры	Минимально е расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением:	3
1.1	при совпадении границы участка с красной линией улицы	5
1.2	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация	5*
1.3	при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети: - от оболочки бесканальной прокладки	5*
2	Расстояние от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей и отдыха взрослых и учреждений питания	20
3	Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей: до 50	10**

Примечания:

* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

** для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

1.При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.2-1.3, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 3 м.

2.При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

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

Производственно-коммунальные зоны представлены следующими разновидностями:

ПЗ – Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной опасности;

П4 – Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной опасности;

П5 – Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной опасности.

К – Коммунальная зона.

ПЗ. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ III КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ

Зона ПЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с размещением объектов не выше III класса опасности. 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.

В данной зоне могут размещаться как объекты капитального строительства III класса санитарной опасности, так и IV, V классов, а также объекты, допустимые к размещению в санитарно-защитных зонах производственных объектов.

Виды разрешенного использования объектов IV-V классов опасности приведены в соответствующих подразделах.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ПЗ

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
Основные виды разрешенного использования			
1	Животноводство (код 1.7)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие; свинофермы до 4 тыс. голов; фермы овцеводческие на 5-30 тыс. голов; фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров; зверофермы; площадки для буртования помета и навоза;

№ п/п	Вид разрешенн ого использова ния и кодвое обозначени е	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
2	Обеспечен ие сельскохоз яйственног о производст ва (код 1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники
3	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
4	Энергетика (код 6.7)	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.	
5	Коммуналь ное обслужива ние (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	

№ п/п	Вид разрешенн ого использова ния и кодвое обозначени е	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	
6	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	
7	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
8	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	
9	Пищевая промышлен ность (код 6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	Бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50-500 тонн в сутки; мясоперерабатывающие, консервные производства; мясокопильные производства методом холодного и горячего копчения
Условно разрешенные виды использования			

№ п/п	Вид разрешенн ого использова ния и кодвое обозначени е	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
1	Строительная промышленность (код 6.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.	Домостроительный комбинат; производство щебенки, гравия и песка; производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий; производство железобетонных изделий (ЖБК, ЖБИ); производство искусственных заполнителей (керамзита); промышленный объект по производству бетона и бетонных изделий; производство строительных деталей; производства по консервированию дерева; производство шпал и их пропитка; производство изделий из древесной шерсти: древесностружечных плит, древесноволокнистых плит, с использованием в качестве связующих синтетических смол; деревообрабатывающее производство
Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
2	Обслуживание	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного	

№ п/п	Вид разрешенн ого использова ния и кодвое обозначени е	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
	автотрансп орта (код 4.9)	автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	
3	Коммуналь ное обслужива ние (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	
4	Земельные участки (территори и) общего пользовани я (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.	

П4. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ IV КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ

Зона П4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса санитарной опасности, 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.

В зоне П4 могут размещаться как объекты капитального строительства IV класса санитарной опасности, так и V класса.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне П4

№ п/п	Вид разрешенног о использован ия и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
Основные виды разрешенного использования			
1	Строительна я промышлен ность (код 6.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Лесопильное, фанерное производства; производство глиняных изделий; установка по производству бетона; производство деталей деревянных изделий; сборка мебели с лакировкой и окраской
2	Животновод ство (код 1.7)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы с содержанием животных до 100 голов; цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; производства по обработке волоса, щетины, пуха, пера, рогов и копыт
3	Приюты для животных (код 3.10.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;	Ветлечебницы с содержанием животных

№ п/п	Вид разрешенног о использован ия и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	
4	Пищевая промышлен ность (код 6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	Молочные и маслобойные производства; сыродельные производства
5	Объекты придорожно го сервиса (код 4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким моторным топливом
6	Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Склады горюче- смазочных материалов

№ п/п	Вид разрешенног о использован ия и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
7	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
8	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
9	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
10	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых	

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
11	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	
12	Энергетика (код 6.7)	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
Условно разрешенные виды использования			
1	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Прачечные; химчистки
2	Пищевая промышленность (код 6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их	Производство крахмала; мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час

№ п/п	Вид разрешенног о использован ия и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	Коммунальн ое обслуживан ие (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1- 3.1.2	
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	
3	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
4	Общественн ое питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	

П5. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ V КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ

Зона П5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса санитарной опасности, 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.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне П5

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств V класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
Основные виды разрешенного использования			
1	Строительная промышленность (код 6.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Производство столярной продукции: сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски
2	Животноводство (код 1.7)	осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы с содержанием животных до 50 голов; производство щеток из щетины и волоса

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств V класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	
3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
4	Пищевая промышленность (код 6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т в сутки без копчения; молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки, рыбы – до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий – до 0,5 т/сутки; производство колбасных изделий, без копчения; производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые; производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению)
5	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
6	Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание	Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов

№ п/п	Вид разрешенног о использован ия и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств V класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
		видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	
7	Коммунальн ое обслуживан ие (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1- 3.1.2	
8	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Условно разрешенные виды использования			
Не предусмотрены			
Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	Коммунальн ое обслуживан ие (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1- 3.1.2	
2	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок	

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Примечание: Описание промышленных объектов и производств V класса санитарной опасности для разрешенных видов использования
	(код 4.9)	для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	
4	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	

К. КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне К

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
2	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.
3	Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
4	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

Актуализированная редакция СНиП II-97-76*;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014);
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;
- другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный размер земельного участка, га	Минимальный размер земельного участка, га
1	Производственные объекты III класса опасности	5	Минимальный размер земельного участка должен быть определен по заданию на проектирование в соответствии с СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» и СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»
2	Производственные объекты IV класса опасности	5	
3	Производственные объекты V класса опасности	5	
4	Коммунальная зона	5	
Примечание: 1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих, посетителей и другие показатели согласно специализированным проектам и нормативам.			

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до здания, строения, сооружения, за исключением:	1*
1.1	при совпадении границы участка с красной линией улиц	5
1.2	при совпадении границы участка с красной линией проездов	3
2	Минимальное расстояние от жилых зданий, гостиниц, общежитий, садово-дачной застройки, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха, спортивных сооружений	За пределом санитарно-защитной зоны

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
3	Противопожарные расстояния между производственными зданиями промышленных предприятий	Следует принимать по приложению В РНГП (в соответствии с СП 18.13330.2011)
4	Противопожарные расстояния между производственными зданиями сельскохозяйственных предприятий	В соответствии с действующими противопожарными нормами
5	Минимальные расстояния от административных и бытовых зданий промышленных предприятий I и II степеней огнестойкости до производственных зданий и гаражей I и II степеней огнестойкости	12
6	Минимальные расстояния от административных и бытовых зданий промышленных предприятий I и II степеней огнестойкости до производственных зданий, имеющих покрытие с применением утеплителя из полимерных или горючих материалов	15
6	Расстояние от края проезда до стены здания	5-8**
Примечание: * с соблюдением отступов от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений согласно таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м; ** в этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.		

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м
1	Производственные объекты II класса опасности	12
2	Производственные объекты III класса опасности	12
3	Производственные объекты IV класса опасности	12
4	Производственные объекты V класса опасности	12
5	Склады, гаражи	6
6	Объекты связи, коммунального обслуживания	Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования должна приниматься в зависимости от габаритов оборудования

4. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

Ограждение земельного участка объектов следует предусматривать в соответствии с нормами МВД по охране предприятий при классификации объектов или иными условиями охраны, отраженными в задании на проектирование.

Проектирование ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений должно производиться в соответствии со СН 441-72*.

5. Предельный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в территориальных зонах ПЗ, П4, П5, К

1. Минимальный процент застройки формируется исходя из назначения промышленного предприятия в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» и СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

2. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны, максимальный процент застройки – 80%.

6. Иные показатели разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах ПЗ-П5

1. Площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна, как правило, превышать 15% территории объекта.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*».

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

Режим содержания санитарно-защитных зон определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014).

4. При размещении производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха с учетом требований раздела «Охрана окружающей среды» региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми.

5. Противопожарные расстояния между производственными зданиями сельскохозяйственных предприятий следует принимать согласно противопожарным требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми:

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий		
	I	II, III	IV, V
I	6	8	10
II, III	8	8	10
IV, V	10	10	15

Примечания:

1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 21.01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий		
	I	II, III	IV, V
<p>2. Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.</p> <p>3. Расстояние между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%, за исключением зданий III, IV, и V степеней огнестойкости.</p> <p>4. Расстояния между жилыми зданиями IV и V степеней огнестойкости, а также до двухэтажных сараев V степени огнестойкости следует увеличивать на 50%.</p> <p>5. При наличии у зданий I степени огнестойкости в конструкциях покрытий горючих материалов, расстояние от них принимаются как для зданий II степени огнестойкости.</p> <p>6. Расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости допускается предусматривать менее 6 м при условии, если стена более высокого и широкого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной.</p>			

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В состав зон сельскохозяйственного назначения могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделены для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, территорий, занятых объектами сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов:

- зоны сельскохозяйственных угодий;
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения представлены следующими разновидностями:

CX1– зона участков личного подсобного хозяйства;

CX2– зона сельскохозяйственных угодий;

CX3 – зона объектов сельскохозяйственного назначения.

CX1. ЗОНА УЧАСТКОВ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зоны участков сельскохозяйственных угодий за границами населенных пунктов.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне CX1

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		

1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16)	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ1

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне СХ1

№	Параметры	Размер земельного участка, га
1	Размеры участка для ведения личного подсобного хозяйства	0,02-0,5

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ1

В связи с отсутствием объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования, предельные размеры и параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.

СХ2. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона сельскохозяйственных угодий вне границ населенного пункта, используется в целях ведения сельского хозяйства. В состав зоны включаются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Градостроительные регламенты на земли сельскохозяйственных угодий не устанавливаются. Использование земельных участков определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СХ2, находящихся в границе населенного пункта д.Зулэб

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		

1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции(1.15) (только для д.Зулэб)	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.
---	---	--

СХЗ. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Выделены в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов.

Зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СХЗ

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16)	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХЗ

1.Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне СХЗ

№	Параметры	Размер земельного участка, га
1	Размеры участка для ведения личного подсобного хозяйства	0,02-0,5

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХЗ

В связи с отсутствием объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования, предельные размеры и параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СП1. ЗОНА КЛАДБИЩА

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (в ред. от 28.11.2015, с изм. от 14.12.2015).

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне СП1

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Ритуальная деятельность (код 12.1)	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.
2	Охрана природных территорий (код 9.1)	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.
Условно разрешенные виды использования		
Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
2	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
3	Хозяйственные строения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных видов разрешенного использования; общественные туалеты.	

Использование земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне специального назначения СП1

1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне СП1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный размер земельного участка, га
1	Кладбище	10*
2	Хозяйственные строения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных видов разрешенного использования; общественные туалеты.	не подлежит установлению
3	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
4	Обслуживание автотранспорта	не подлежит установлению
*Норма расчета требуемого размера земельного участка составляет 0,24 га на 1 тыс. чел.		

2. Предельный процент использования (процент застройки) территории в территориальной зоне СП1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Максимальный процент застройки
1	Кладбище	
2	Хозяйственные строения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных видов разрешенного использования; общественные туалеты.	95%
3	Земельные участки (территории) общего пользования	95%
4	Обслуживание автотранспорта	95%
	Примечание: * площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-70 % общей площади кладбищ.	

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне СП1

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до красной линии	10
2	Минимальное расстояние до стен жилых и общественных зданий	300*
3	Минимальное расстояние до зданий общеобразовательных школ, дошкольных и лечебных учреждений	300*
4	Минимальные отступы от стен зданий и сооружений основных и вспомогательных видов разрешенного использования в зонах СП1-СП2 до границы земельного участка	1

Примечание:

* расстояние допускается уменьшать по согласованию с уполномоченными органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или предельное количество этажей в территориальной зоне СП1

1. Предельная высота культовых зданий приходского типа устанавливается исходя из норм проектирования зданий и сооружений богослужебного назначения.

2. Предельное количество этажей или предельная высота других зданий, строений, сооружений: 1 этаж или 4,5 м.

4. Минимальная доля озелененной территории земельных участков в территориальной зоне СП1

№	Назначение разрешенного использования) земельных участков (вид)	Минимальная доля озеленения, %	Примечания
1	Кладбище	20*	Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми.

Примечания:

* процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

1. Территорию кладбища следует изолировать полосой зеленых насаждений.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков в территориальной зоне СП1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальное количество машино-мест, шт
1	Кладбище	Число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок.
Примечания: 1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей: средний размер одной площадки - 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).		

7. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне СП1

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов, м
1	Кладбище	2
Примечания: 1. Ввод кладбища в эксплуатацию допускается после ограждения его территории. 2. Территорию кладбища рекомендуется огородить по периметру сборной железобетонной, кирпичной оградой, металлической сеткой или живой изгородью; в сельских населенных пунктах допускается устройство деревянной ограды.		

СП2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СП2

№ п/п	Вид разрешенного использования и кодовое обозначение	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.
Условно разрешенные виды использования Не предусмотрены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.
2	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СП2

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне СП2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальный (максимальный) размер земельного участка, га
1	Участок водозаборных сооружений	Минимальный размер земельного участка водозаборных сооружений определяется исходя из границы первого пояса санитарной охраны подземного источника водоснабжения. Границы должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях: – 30 м при использовании защищенных подземных вод; максимальная площадь земельного участка – 900 кв.м; – 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод. максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м
2	Участок водопроводных сооружений	Граница минимального земельного участка водопроводных сооружений должна совпадать с ограждением площадки первого пояса зоны санитарной охраны сооружений и предусматриваться на расстоянии: – от стен резервуаров фильтрованной (питьевой) воды, фильтров (кроме напорных), контактных осветлителей с открытой поверхностью воды - не менее 30 м; минимальная площадь земельного участка – 707 кв.м – от стен остальных сооружений и стволов водонапорных башен - не менее 15 м. минимальная площадь земельного участка- 177 кв.м

2. Предельный (минимальный) процент использования (процент застройки) территории в территориальной зоне СП2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Минимальный процент застройки	Минимальный процент использования
1	Участок водозаборных и водопроводных сооружений	-	60%
2	Участок, предоставленный под строительство объекта	60%	-

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в территориальной зоне СП2

№	Параметры	Минимальное расстояние, м
1	Минимальное расстояние от границы участка до красной линии	в соответствии с документацией по планировке территории.

2	Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границы земельного участка	1
---	---	---

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в территориальной зоне СП2

№	Параметры	Максимальная высота зданий, строений, сооружений
1	Предельное количество этажей вновь размещаемых и реконструируемых объектов или предельная высота строений	Высоту наземного павильона над скважиной и подземной камеры следует принимать в зависимости от габаритов оборудования, но не менее 2,4 м. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования должна приниматься в зависимости от габаритов оборудования. Предельная высота строений не подлежит установлению.

5. Максимальная высота ограждений земельных участков в территориальной зоне СП2

№	Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков	Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов, м
1	Участок водозаборных и водопроводных сооружений	Водопроводные сооружения должны ограждаться. Для площадок станций водоподготовки, насосных станций, резервуаров и водонапорных башен с зонами санитарной охраны первого пояса следует, как правило, принимать глухое ограждение высотой 2,5 м. Допускается предусматривать ограждение на высоту 2 м — глухое и на 0,5 м — из колючей проволоки или металлической сетки, при этом во всех случаях должна предусматриваться колючая проволока в 4—5 нитей на кронштейнах с внутренней стороны ограждения.

ООПТ. ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

Зона предназначена для сохранения уникальных природных объектов, включенных в перечень особо охраняемых природных территорий местного значения.

На территории сельского поселения располагается государственный природный заказник местного значения «Дзоля-нюр».

Основные виды разрешенного использования:

– деятельность по особой охране и изучению природы.

Градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не подлежат установлению.

Ограничения использования территории особо охраняемой природной территории «Дзоля-нюр» раскрыты в статье 54 настоящих Правил.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения:

– безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов;

– условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

В границах таких зон может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых установлены такие зоны:

1. зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- санитарно-защитные зоны производственных объектов;
- санитарно-защитные зоны линий электропередач;
- охранный зона источников водоснабжения;
- зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия – памятников археологии, памятников истории, культуры.

Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, приведены в статьях 50-58 настоящих Правил.

ГЛАВА X. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 30. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. На карте градостроительного зонирования отражены зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- санитарно-защитные зоны производственных объектов;
- санитарно-защитные зоны линий электропередач;
- охранный зона источников водоснабжения;
- зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения не отражены:

– границы территорий объектов культурного наследия (объектов археологического наследия) и зон охраны данных объектов в связи с отсутствием разработанных в соответствии с порядком, определяемым Правительством Российской Федерации, зон охраны указанных объектов;

– зоны возможного затопления или подтопления территории в период весеннего половодья различного уровня обеспеченности в связи с тем, что границы зон подтопления, карта (план) объекта землеустройства, предусмотренные Постановлением Правительства

Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», в сельском поселении не разработаны, сведения о них в государственном кадастре недвижимости отсутствуют. На карте отражена зона подтопления территории в период весеннего половодья по сведениям, предоставленным администрацией сельского поселения.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (Часть II настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 49 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- 3) Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 9) СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 № 1790.
- 13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.
- 14) Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.
- 15) Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов

1. Санитарно-защитная зона предназначена для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания.

2. Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014).

Размеры и границы санитарно-защитных зон должны быть обоснованы проектами санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждены результатами натурных исследований и измерений.

3. Размеры санитарно-защитных зон от кладбищ устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014), МДС 31-10.2004 «Рекомендации по планировке и содержанию зданий, сооружений и комплексов похоронного назначения». Ограничения использования территорий кладбищ СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

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

6. Ограничения в использовании земель линий электропередач установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Запрещается устройство свалок, а также без письменного решения о согласовании сетевых организаций:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция и снос любых зданий и сооружений;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, полевых станков, загонов для скота, гаражей и стоянок всех видов машин и механизмов;
- складирование или размещение хранилищ любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

7. Ограничения в использовании земель линий и сооружений связи предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»:

- на трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн определяются эксплуатирующими предприятиями участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

8. Для действующих предприятий и объектов, размеры санитарно-защитных зон которых не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, администрациями предприятий должны составляться планы мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, которые согласовываются центром государственной санитарно-эпидемиологической службы.

9. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 32. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии 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.

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

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии.

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

- 1) до 10 км – в размере 50 м;
- 2) от 10 до 50 км – в размере 100 м;
- 3) от 50 км и более – в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохраной зоны р.Вишера – 200 м, р.Зулэбью – 100 м, р.Лёкзулоб – 50 м, р.Пома – 50 м, остальных рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м 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 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

Ширина прибрежной защитной полосы рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м (уклон берега более трёх градусов).

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2011, п.9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

3. Водоохраные 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.

4. Сельское поселение «Большелуг» расположено в водоохранной зоне р.Вишера, которая является средой обитания водных биологических ресурсов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации – нельмы, обыкновенного подкаменщика.

В соответствии со ст.24 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» «Действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности или нарушению среды обитания объектов животного мира, занесенных в Красные книги, не допускаются. Юридические лица и граждане, осуществляющие хозяйственную деятельность на территориях и акваториях, где обитают животные, занесенные в Красные книги, несут ответственность за сохранение и воспроизводство этих объектов животного мира в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации».

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, 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, определенных главой V настоящих Правил.

В соответствии со ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах устанавливается следующий регламент хозяйственной деятельности:

- в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

• в границах *водоохранных зон* допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах *прибрежных защитных полос* наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Статья 33. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (охранная зона источников водоснабжения)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

2. Зона санитарной охраны (ЗСО) организовывается в составе трех поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
- второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения в сельском поселении «Большелуг» не разработаны.

Регламенты использования территорий зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения:

Зона санитарной охраны **первого пояса**.

Согласно Генеральному плану сельского поселения «Большелуг»:

- для водозаборных скважин I пояс ЗСО принимается в радиусе 30 м от устья скважин;
- на площадке очистных сооружений организуется I пояс ЗСО на расстоянии 30 м от стен резервуаров и сооружений;
- для водобашни I пояс ЗСО принимается в радиусе 15 м от ствола башни.

Мероприятия по I поясу:

▪ Территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

▪ Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

▪ Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами I пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории II пояса. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории I пояса при их вывозе.

▪ Водопроводные сооружения, расположенные в I поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

▪ Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Границы **второго и третьего поясов ЗСО** определяются гидродинамическими расчетами.

Граница второго пояса ЗСО определяется из условия, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора, является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору в течение 200 суток.

Мероприятия по II–III поясам:

- Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Дополнительные мероприятия по II поясу:

- Не допускается:
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и другие мероприятия).

2. Регламенты использования территории зон санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения:

Размеры ЗСО поверхностных источников:

I пояса: для водотоков – вверх по течению не менее 200 м и в остальных направлениях не менее 100 м от водозабора;

для водоемов – не менее 100 м во всех направлениях по акватории;

II–III поясов: определяются в зависимости от природных, климатических и гидрологических условий.

по I поясу:

- Территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
- Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
- Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции

очистных сооружений, расположенные за пределами I пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории II пояса. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории I пояса при их вывозе.

- Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

по II–III поясам:

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

- Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с органом госсанэпиднадзора при отсутствии ухудшения качества воды в створе забора.

Дополнительные мероприятия по II поясу:

- Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

- Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

- Не допускаются рубки леса, за исключением рубки ухода и санитарные рубки леса.

- Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м.

- Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, ливневых сточных вод.

- Использование источников водоснабжения в пределах II пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод и зонам рекреации водных объектов.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. Ограничения использования территорий санитарно-защитных полос водоводов:

- в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

- не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Статья 34. Ограничения использования территории особо охраняемых природных территорий

1. На территории сельского поселения «Большелуг» располагается особо охраняемая природная территория – государственный природный заказник местного значения «Дзольнюр».

Положение в отношении указанного объекта не принято.

Согласно Федеральному закону от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»:

на территориях государственных природных заказников, по которым не принималось Положение, постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

2. Р.Вишера является средой обитания водных биологических ресурсов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации – нельмы, обыкновенного подкаменщика.

В своих действиях по отношению к указанным ресурсам юридические и физические лица должны руководствоваться требованиями Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире».

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и памятников истории и культуры местного значения

Объекты культурного наследия в сельском поселении «Большелуг» представлены памятниками археологии, отраженными на Карте градостроительного зонирования:

Наименование	Документ о постановке на государственный учет / государственную охрану	Границы территории
Поселение Улысьяг I	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия от 13.04.2023 г. № 31-ОД	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия № 75-ОД от 18.05.2023 г.
Поселение Улысьяг II	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия от 13.04.2023 г. № 31-ОД	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия № 76-ОД от 18.05.2023 г.
Поселение Улысьяг III	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия от 13.04.2023 г. № 31-ОД	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия № 77-ОД от 18.05.2023 г.
Поселение Улысьяг IV	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия от 13.04.2023 г. № 31-ОД	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия № 78-ОД от 18.05.2023 г.
Могильник Улысьяг	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия от 13.04.2023 г. № 31-ОД	Приказ Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия № 74-ОД от 18.05.2023 г.
Местонахождение Большелуг		Не установлены
Стоянка Большелуг		Не установлены

Памятники, имеющие историческую и культурную ценность местного значения:

- памятник павшим воинам в Великой Отечественной войне с их именами на мемориальных досках;
- каменная церковь 1910-1914 гг. постройки.

2. Согласно статье 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- зона охраны объекта культурного наследия;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав, границы зон охраны объекта культурного наследия, их параметры и режимы использования территорий этих зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

На выявленные объекты культурного наследия (памятники археологии) на территории сельского поселения «Большелуг» проекты охранных зон не разработаны. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории рекомендуется установить, до разработки проектов зон охраны, *временные зоны охраны* размерами не менее 100 м от границ объекта по всему его периметру.

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

В пределах зон охраны памятников истории и культуры запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного памятника и установленных видов хозяйственной деятельности, не нарушающих целостности памятника и не создающих угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах подтопления территории в период весеннего половодья

1. Границы зон затопления, подтопления на территории с. Большелуг, д. Выльыб установлены Приказом Двинско-Печорского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 12 апреля 2024 года. Кадастровые номера зон подтопления, затопления на территории с. Большелуг: 11:06-6.1547, 11:06-6.1548. Кадастровый номер зон затопления, подтопления д. Выльыб: 11:06-6.1545, 11:06-6.1546. Дата внесения сведений в ЕГРН - 31.05.2024 года. Правила землепользования и застройки содержат карты: «Карта градостроительных ограничений_зон подтопления, затопления р. Вишера - д. Выльыб», «Карта градостроительных ограничений_зон подтопления, затопления р. Вишера - с. Большелуг» и координатное описание таких зон, подготовленных ООО «ЭкоЛидер». Сведения о зонах подтопления, затопления, содержащиеся в карте градостроительного зонирования считаются не актуальными. Зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах. В случае изменения зон затопления, подтопления в установленном порядке в Правила вносятся изменения в части отображения границ зон затопления, подтопления. Собственник водного объекта обязан

осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

1. Хозяйственное использование земель в период подтопления исключается.

Защиту территорий от подтопления в соответствии со СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» следует осуществлять:

- обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с временно затопляемых территорий и низинных нарушенных земель.

В состав средств инженерной защиты от подтопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции. В зависимости от природных и гидрогеологических условий защищаемой территории системы инженерной защиты могут включать несколько вышеуказанных сооружений либо отдельные сооружения.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», границы зон затопления и подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений региональных органов исполнительной власти, подготовленных совместно с органами местного самоуправления.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах рекреационного назначения

На территориях, находящихся в составе рекреационных зон, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.

На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Статья 38. Ограничения использования территорий залегания и добычи полезных ископаемых

1. Ограничения, связанные с нормативным недропользованием и инженерно-строительными условиями, предусмотрены Законом Российской Федерации от 21.02.1992 № 2359-1 «О недрах». Основные требования по рациональному использованию и охране недр включают:

- охрану месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения, пожаров и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку;
- предотвращение загрязнения недр при проведении работ, связанных с использованием недрами, особенно при подземном хранении нефти, газа или иных веществ и материалов, захоронении вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод;
- соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях;
- предотвращение размещения отходов производства и потребления на площадях водосбора и в местах залегания подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

2. Проектирование и строительство жилых, промышленных комплексов и других объектов запрещается до проведения уполномоченными государственными органами геологической экспертизы на наличие полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

ГЛАВА XI. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.