**ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ САВИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СОВЕТ САВИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВТОРОГО СОЗЫВА**

**Р Е Ш Е Н И Е 24.05.2012 г. № 21**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки Савинского**

**сельского поселения Савинского муниципального района**

Ивановской области

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Савинского сельского поселения, рассмотрев протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Савинского сельского поселения, Совет депутатов Савинского сельского поселения**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Савинского сельского поселения Савинского муниципального района Ивановской области (Приложение ).
2. Опубликовать настоящее решение в районной газете «Знамя» и разместить на официальном сайте администрации Савинского сельского поселения в сети «Интернет»
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Главу администрации Савинского сельского поселения Наганова А.В.

 Глава Савинского

сельского поселения М.В. Полетаева

УТВЕРЖДЕНЫ:

Решением Совета

Савинского сельского поселения

от 24.05.2012 г. № 21

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**САВИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

2012 г.

**Оглавление**

**Часть I Порядок применения и внесения изменений в Правила**

**землепользования и застройки.**

**Часть II. Градостроительное зонирование. Схемы зон с особыми условиями использования территорий.**

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

**Правила землепользования и застройки**

**Савинского сельского поселения**

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Савинского сельского поселения (далее по тексту — Правила, Правила застройки)являются муниципальным нормативным правовым актом муниципального образования Савинское сельское поселение, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом и другими муниципальными правовыми актами муниципального образования Савинское сельское поселение.

Настоящие правила разработаны в отношении части территории Савинского сельского поселения ограниченной населенными пунктами Антилохово, Шестуниха, Савино, Полома (далее по тексту – Савинское сельское поселение),

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого пространственного (градостроительного) развития, что предполагает обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов, сохранение историко-культурного наследия, местных традиций и особенностей в интересах настоящего и будущих поколений;

- создание условий для планировки территории;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования Савинское сельское поселение, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- подготовка и обеспечение подготовки документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- другие вопросы, отнесенные к градостроительной деятельности.

**Часть I. Порядок применения и внесения изменений в Правила.**

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Савинское сельское поселение.**

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

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

**строительные намерения заявителя** - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

**планировка территории** - одна из разновидностей градостроительнойдеятельности по упорядочению и созданию условий для развития территории,осуществляемая путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры ее планируемого развития, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки, в том числе, в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов, границ зон действия публичных сервитутов;

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

**проект планировки** — разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

**проект межевания -**документ, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, 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;

**технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечени**я - информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение;

**комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства - мероприятия, включающие в себя:** 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства;

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

**заявитель** - физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление в уполномоченный на прием заявлений орган;

**развитие застроенной территории** - процедура предоставления земельных участков, отвечающих критериям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, для строительства без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством;

**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;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламенты -**устанавливаемые в пределах границ соответствующих территориальных зон: 1) виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости; 2) предельные размеры земельных участков; 3) предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции; 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

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

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

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

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

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

**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;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешенное использованиеземельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**капитальный ремонт** — ремонт, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**территории общего пользования** – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

**публичные земли** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы таких земель выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с установлением границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов, утверждаемых в составе документации по планировке территории.

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Савинском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении части территории поселения в границах муниципального образования Савинское сельское поселение (с. Антилохово и д.д. Полома, Савино, Шестуниха) на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон (правовое зонирование), для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования Савинское сельское поселение и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) градостроительной подготовке земельных участков – действий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории, а также действий применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории и с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;

5) подготовке проектной документации;

6) контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) 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;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. 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 муниципального образования Савинское сельское поселениепо вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования Савинское сельское поселение.

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

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

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Савинское сельское поселение.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования Савинское сельское поселение сельское поселение. Администрация муниципального образования в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает в администрации изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

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

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки» (часть земельного участка, расположенная непосредственно под строением), за пределами которого возводить строения запрещено;

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

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

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

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

7. Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников) и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе городская мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, расположенные в границах территорий общего пользования, а также отделения милиции, объекты пожарной охраны, банкоматы, пункты оказания первой медицинской помощи, строительные площадки, объекты, связанные с отправлением культа, площадки для временного складирования грунта являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон и параметры застройки земельных участков в данном случае не применяются

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

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

Администрация Савинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в средствах массовой информации;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации муниципального образования Савинское сельское поселение;

4) предоставления выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям.

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Савинского муниципального района, органов местного самоуправления муниципального образования Савинское поселение в отношении территории муниципального образования Савинское сельское поселение по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);

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

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленныхнастоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

**Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Савинского муниципального района, Савинского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Савинский муниципальный район, Савинское сельское поселение по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию муниципального образования Савинский муниципальный район, Савинское сельское поселение о предоставлении сформированного земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение зданий, строений или сооружений на земельных участках, находящихся в государственной, муниципальной собственности, или расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим органом и формируется Главой администрации муниципального образования Савинское сельское поселение для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о комиссии, иными документами, утверждаемыми Главой администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) осуществляет разработку и организует реализацию градостроительной политики применительно к территории поселения;

2) осуществляет рассмотрение документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;

3) рассматривает заявки на размещение объектов декоративно-монументального искусства;

4) организует проведение архитектурных конкурсов;

5) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства на соответствие настоящим Правилам;

6) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

8) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенном настоящими Правилами, правовым актом представительного органа местного самоуправления;

9) обеспечивает подготовку Главе администрации муниципального образования Савинское сельское поселение заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования Савинское сельское поселение, касающихся вопросов землепользования и застройки;

10) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

11) координирует разработку проектов планов и программ развития муниципального образования Савинское сельское поселение,

3. Председателем комиссии по землепользованию и застройке является заместитель Главы администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

Персональный состав комиссии по землепользованию и застройке формируется Главой администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

В состав комиссии по землепользованию и застройке входят уполномоченные руководители структурных подразделений администрации муниципального образования Савинское сельское поселение в области градостроительной деятельности, управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, экономического развития, инвестиций и регулирования торговли, правовой работы.

В состав комиссии по землепользованию и застройке включаются:

1) два депутата представительного органа местного самоуправления муниципального образования Савинского сельского поселения;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии по землепользованию и застройке могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

4. Решения комиссии по землепользованию и застройке принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

5. На каждом заседании комиссии по землепользованию и застройке ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем комиссии по землепользованию и застройке. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний комиссии по землепользованию и застройке являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 8. Застройщики**

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией Савинского сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

соблюдать требования градостроительных регламентов;

использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

## Статья 9.  Порядок предоставления земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Виды права:

Собственность;

Аренда;

Безвозмездное срочное пользование;

Постоянное (бессрочное) пользование

Земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования предоставляются заинтересованным лицам в порядке и в случаях установленных законодательством Российской Федерации.

Цели использования земельных участков:

Для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства;

Для целей не связанных со строительством;

В целях закрепления прав собственников объектов недвижимости расположенных на соответствующих земельных участках.

Способы (порядки) предоставления земельных участков для строительства:

На территории Савинского сельского поселения предоставление земельных участков осуществляется следующими способами:

С предварительным согласованием места размещения объекта;

Без предварительного согласования места размещения объекта;

Без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

Принципы предоставлении земельных участков на территории Савинского сельского поселения

- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;

- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации о градостроительной деятельности.

**Глава 2 Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.**

**Статья 10. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

3. 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.

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

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

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

**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Савинского сельского поселения.**

**Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками)загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

**Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Савинского сельского поселения.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается комиссией по землепользованию и застройке в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю комиссии по землепользованию и застройке с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель комиссии по землепользованию и застройке в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местных средствах массовой информации или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия по землепользованию и застройке вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке принимает рекомендации и направляет их Главе администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в комиссию по землепользованию и застройке и получить копию протокола публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования Савинское сельское поселение с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке, либо об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

**Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

**Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях.**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Савинское сельское поселение, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Савинского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования Савинское сельское поселение решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты правил землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия обнародует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение может осуществляться путем опубликования в средствах массовой информации, объявления по радио, объявления на официальном сайте администрации (при наличии такого сайта) или вывешивания объявлений в здании администрации муниципального образования Савинское сельское поселение, в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня обнародования указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана организовать проведение публичных слушаний не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

**Статья 15. Публичные слушания, проводимыеповопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований).**

1. Специальное согласование 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 иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования Савинское сельское поселение.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

б) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в комиссию по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и так далее), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

При получении заявки комиссия по землепользованию и застройке :

1) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи

готовит заключение по предмету запроса;

Основаниями для составления письменного заключения является:

а) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

б) 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;

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

2) организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях.

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

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

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня обнародования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования Савинское сельское поселение рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового принимается Главой администрации муниципального образования Савинское сельское поселение в течение 3 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

3. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат с интересами станицы;

3) допустимы архитектурным требованиям, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на 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 по землепользованию и застройке до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации муниципального образования Савинское сельское поселение в течение 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования Савинскоеое сельское поселение рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

**Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

**Статья 16. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила.**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

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

3) органы местного самоуправления Савинского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Савинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования настоящих Правил на территории поселения;

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

**Статья 17. Внесение изменений в Правила**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в администрацию муниципального образования Савинское сельское поселение.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации муниципального образования Савинское сельское поселение.

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

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель комиссии по землепользованию и застройке обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию по землепользованию и застройке до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации комиссии по землепользованию и застройке направляются Главе администрации муниципального образования Савинское сельское поселение, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации муниципального образования Савинское сельское поселение направляет проект соответствующих предложений в Совет муниципального образования Савинское сельское поселение.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального обнародования.

3. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

**Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.**

**Статья 18. Условия установления публичных сервитутов.**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования Савинское сельское поселение в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования или их доверенные лица).

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 38 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

– изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;

– изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) устройства бытовых колодцев на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, на земельных участках, в границах которых расположены индивидуальные жилые дома;

6) установки малых архитектурных форм, благоустройства территорий, устройства открытых спортивных, игровых и хозяйственных площадок в местах, определенных проектом планировки и (или) проектной документацией;

7) строительства, реконструкции, капитального ремонта участков инженерных коммуникаций (газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, связи) для подключения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, не предназначенных для предпринимательской деятельности, к внутриквартальным, поселковым сетям инженерно-технического обеспечения;

8) проведения работ по переоборудованию нежилых помещений, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

9) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 20. Контроль над использованием объектов недвижимости.**

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

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.

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

**Статья 21. Ответственность за нарушения Правил.**

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

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

**Статья 22. Карта градостроительного зонирования территории Савинского сельского поселения.**

Карта градостроительного зонирования территории Савинского сельского поселения является обязательным приложением к настоящим Правилам. В период начала совершенствования системы управления развитием территории Савинскоого сельского поселения, но не более 3 месяцев с момента утверждения настоящих Правил, карта градостроительного зонирования разрабатывается на часть территории Савинского сельского поселения.

В течение указанного срока карта градостроительного зонирования разрабатывается на всю территорию поселения. После того в настоящие Правила вносятся дополнения в соответствии с главой 5 настоящих Правил.

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

**Статья 23. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Поселения.**

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования Савинское сельское поселение:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориаль-**  **ных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **Жилые зоны:** |
| Ж - 1 | Зона застройки усадебными жилыми домами; |
| Ж - 2 | Зона застройки мало- и средне- этажными жилыми домами; |
|  | **Общественно-жилые зоны:** |
| О - Ж | Зона общественно жилой застройки |
| О - 1 | Зона центров обслуживания и коммерческой активности местного значения |
|  | **Производственные зоны:** |
| П - 1 | Зона предприятий, производств и объектов IV-V класса  вредности; |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования:** |
| СХ - 1 | Зона садоводства и дачного хозяйства |
| СХ - 2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **Зоны рекреационного назначения:** |
| Р – 1 | **Зона открытых пространств** |
| Р - 2 | Зона природных рекреационно-ландшафтных территорий. |

**Статья 24. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах**.

**Жилые зоны:**

**Ж – 1 Зона застройки усадебными жилыми домами;**

Зона застройки усадебными жилыми домамиЖ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- магазины торговой площадью до 40 м2, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- отделения и участковые пункты милиции;

- хозяйственные постройки, жилые строения;

- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи - до 3-х голов, лошади и коровы – до 3-х голов, кролики и нутрии - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов);

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи индивидуального пользования, прочие сооружения, предназначенные для выращивания плодово-ягодных и декоративных культур;

- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;

- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи на придомовом участке для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;

- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок связанные с проживанием людей;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

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

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- надворные туалеты, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;

- зеленые насаждения, площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых зданиях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновских установок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т. п.).

***Условно разрешенные виды использования:***

- малоэтажные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- спортплощадки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- поликлиники, аптеки;

- почтовые отделения;

- дома прикладного творчества.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300 -1500 кв.м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 - 32 м ;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

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

исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м; расстояния измеряются до наружных граней стен строений;

9) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органом местного самоуправления;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**Ж – 2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами;**

Зона малоэтажной жилой застройки Ж – 2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- многоквартирные дома не выше 5 этажей;

- блокированные дома не выше 2 этажей с участками;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- магазины товаров первой необходимости отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в жилые дома;

1. - хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

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

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- детские площадки, площадки для отдыха;

- спортплощадки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- спортзалы;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отделения, участковые пункты милиции;

***Условно разрешенные виды использования:***

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;

- амбулаторно–поликлинические учреждения;

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

- коллективные овощехранилища;

**Общественно - жилые зоны:**

**О – Ж. Зона общественно-жилого назначения**

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки, обслуживания и деловой активности О-Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций на основе сложившихся типов жилья, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- отдельно стоящие усадебные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками и встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения;

- здания многофункционального использования до 2 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, обслуживающего назначения;

1. - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 200 кв.м,

- гостиницы, гостевые дома;

- рекламные агентства;

- отделения банков;

- танцзалы, дискотеки;

- видео салоны;

- компьютерные центры,

- спортивные комплексы;

- выставочные залы;

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- поликлиники;

- молочные кухни;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

1. - музеи;

- административные здания управления;

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- парикмахерские, косметические кабинеты;

- фотоателье, фотосалоны;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- медицинские кабинеты;

- аптеки;

- молочные кухни;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- учреждения среднего и высшего профессионального образования;

- магазины общей площадью до 200 кв. м;

- открытые мини-рынки до 1000 кв. м;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные) с количеством посадочных мест до 50;

- фирмы по предоставлению услуг связи;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники;

- транспортные агентства по предоставлению сервисных услуг;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, множительные услуги, ламинирование, брошюровка и пр.)

- иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения;

- отдельно стоящие рекламные конструкции высотой до 4 м.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;

- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;

- открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок;

- парковки перед учреждениями обслуживания населения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- общественные резервуары для хранения воды;

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

- объекты пожарной охраны;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- остановки общественного транспорта;

- скульптура и скульптурные композиции, другие объекты ландшафтного дизайна.

- прозрачное ограждение земельного участка.

- надворные туалеты, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;

- зеленые насаждения, площадки для сбора мусора.

***Условно разрешенные виды использования:***

- отдельно стоящие усадебные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками

- открытые детские площадки;

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

- скотопрогоны;

- общественные туалеты;

- рынки более 1000 кв. м ;

- отдельно стоящие рекламные конструкции высотой более 4 м.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков - 300 – 1500 кв.м;

2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

3) минимальное (максимальное) количество этажей зданий – 1 - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 кв.м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается 5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений (для усадебных, блокированных и одноквартирных домов) от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 2 м;

7) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**О-1. Зона центров обслуживания и коммерческой активности местного значения.**

Зона общегородского и административного центров обслуживания и коммерческой активности О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

***Основные виды разрешенного использования:***

- общественные здания административного, культурно-досугового, развлекательного и иного назначения;

- многофункциональные торговые, развлекательные, спортивные, оздоровительные, деловые комплексы;

- магазины розничной торговли, аптеки;

- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;

- гостиницы, общежития;

- консультативные поликлиники;

- предприятия общественного питания;

- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;

- объекты бытового обслуживания;

- многоэтажные гаражи и многоуровневые паркинги на отдельных земельных участках;

- архивы;

- теле-радио центры.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи;

- парковки;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- общественные туалеты.

***Условно разрешенные виды использования:***

- бани;

- объекты рекламы;

- автомойки;

- автозаправочные станции;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- рынки закрытые;

- предприятия коммунального обслуживания;

- приемные пункты объектов бытового обслуживания.

***Параметры застройки:***

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.

2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не менее 10% от площади земельного участка.

**СХ-1 Зона садоводства и дачного хозяйства;**

Зона садоводства и дачного хозяйства СХ-1 предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- садовые и дачные дома,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания мелких животных,

- сады, огороды, палисадники;

- водозабор;

- противопожарный водоем.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

- встроенный в дачный дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок;

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи;

- административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.

***Условно разрешенные виды использования:***

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- сезонные обслуживающие объекты,

- временные торговые объекты.

- бани, сауны;

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400 - 2500 кв. м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

5) максимальный процент застройки участка - 40%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 2 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения:**

***Основные виды разрешенного использования:***

- комплексы крупного рогатого скота;

- свиноводческие комплексы и фермы;

- птицефабрики;

- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),

- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

- тепличные и парниковые хозяйства;

- иные объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства и сопутствующих производств;

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;

- хранилища навоза и помета;

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

***Условно разрешенные виды использования:***

- карьеры;

- склады.

**Производственные зоны:**

**П-1. Зона производственных объектов IV - V классов - СЗЗ-100-50 м;**

Зона П-1 предназначена для создания правовых условий формирования и развития производственных объектов и их комплексов IV - V классов.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 - 50 метров соответственно для IV и V классов. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

***Основные виды разрешенного использования:***

- производственные и коммунальные предприятия IV - V классов;

- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов; производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;

- станции технического обслуживания автомобилей;

- предприятия, магазины оптовой, мелкооптовой и розничной торговли;

- автомойки;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;

- административные здания;

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

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- объекты для обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования, гаражи;

- зеленые насаждения специального назначения;

- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий.

***Условно разрешенные виды использования:***

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- автозаправочные станции

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 65% от его площади.

2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 15% от его площади.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

4. Расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.

5. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров.

**Зоны рекреационного назначения:**

**Р-1. Зона открытых пространств.**

Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство и размещение обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий публичных земель переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава публичных земель в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к публичным землям, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

***Основные виды разрешенного использования:***

- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

- места проведения зрелищных мероприятий, в том числе связанных с историческим наследием (ярмарки, летние театры, концертные площадки и пр.);

- пляжи;

- спортплощадки, детские игровые площадки;

- беседки;

- кабинки для переодевания;

- помещения для обслуживающего персонала.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;

- лодочные и спасательные станции;

- элементы дизайна, скульптурные композиции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- объекты пожарной охраны;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- резервуары для хранения воды;

- парковки автомобильного транспорта;

- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

***Условно разрешенные виды использования:***

- кафе, закусочные;

- водозаборы;

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

- общественные туалеты;

- площадки для сбора мусора;

Параметры:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 65 - 70% территории.

2. Аллеи и дороги - 10 - 15% территории.

3. Спортивные и игровые площадки - 8 - 12% территории.

4. Здания и строения - 5 - 10 % территории.

**Р-2. Зона природных рекреационно-ландшафтных территорий**

Цель организации зоны Р-2 состоит в обеспечении правовых условий сохранения ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

***Основные виды разрешенного использования:***

- сельские леса;

- лесопарки, лугопарки;

- спортивные и игровые площадки;

- лыжные трассы, туристические тропы и маршруты;

- велосипедные и беговые дорожки.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- элементы дизайна, скульптурные композиции;

- объекты декоративно-монументального искусства;

- малые архитектурные формы;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- объекты пожарной охраны;

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

- пункты оказания первой медицинской помощи.

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

Параметры:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 75 - 80% территории.

2. Дорожно-транспортная сеть - 5 - 7% территории.

3. Спортивные и игровые площадки - 5 - 10% территории.

4. Здания и сооружения - 5 - 10% территории.