

Заказчик - Администрация

МО "Ковровское сельское поселение"

Документация по градостроительному зонированию

*ПРАВИЛА*

*ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

*МО "Ковровское сельское поселение"*

г. Калининград, 2012 г.

Оглавление

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc341707107)

[Глава 1. Общие положения 5](#_Toc341707108)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_Toc341707109)

[Статья 2. Основания введения и назначение Правил 12](#_Toc341707110)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 13](#_Toc341707111)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 17](#_Toc341707112)

[Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территорий, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил 17](#_Toc341707113)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил 18](#_Toc341707114)

[Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 18](#_Toc341707115)

[Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 18](#_Toc341707116)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 19](#_Toc341707117)

[Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку 19](#_Toc341707118)

[Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке поселения 20](#_Toc341707119)

[Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в части обеспечения применения Правил 20](#_Toc341707120)

[Глава 4. Общие положения о планировке территории 21](#_Toc341707121)

[Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории 21](#_Toc341707122)

[Статья 12. Градостроительные планы земельных участков 24](#_Toc341707123)

[Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков 24](#_Toc341707137)

[Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков 24](#_Toc341707138)

[Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий 27](#_Toc341707139)

[Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации сельского поселения 27](#_Toc341707140)

[Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства 28](#_Toc341707141)

[Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий 29](#_Toc341707142)

[Статья 18. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации муниципального образования «Ковровское сельское поселение» 30](#_Toc341707143)

[Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства 31](#_Toc341707144)

[Статья 20. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения 32](#_Toc341707145)

[Статья 21. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 32](#_Toc341707146)

[Статья 22. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения 34](#_Toc341707147)

[Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель общего пользования, их использование 36](#_Toc341707148)

[Статья 23. Общие положения о землях общего пользования 36](#_Toc341707149)

[Статья 24. Установление и изменение границ земель общего пользования 36](#_Toc341707150)

[Статья 25. Фиксация границ земель общего пользования 37](#_Toc341707151)

[Статья 26. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты 37](#_Toc341707152)

[Глава 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, принятия решений по их результатам 37](#_Toc341707153)

[Статья 27. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам 37](#_Toc341707154)

[землепользования и застройки 37](#_Toc341707155)

[Статья 28. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 39](#_Toc341707156)

[Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 40](#_Toc341707157)

[Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства 41](#_Toc341707158)

[Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий 42](#_Toc341707159)

[Глава 8. Об изъятии земельных участков, резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов 43](#_Toc341707160)

[Статья 32. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд 43](#_Toc341707161)

[Статья 33. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд 43](#_Toc341707162)

[Статья 34. Условия установления публичных сервитутов 43](#_Toc341707163)

[Глава 9. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 44](#_Toc341707164)

[Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости 44](#_Toc341707165)

[Статья 36. Ответственность за нарушения Правил 44](#_Toc341707166)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 45](#_Toc341707167)

[Глава 10. Карта градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение» 45](#_Toc341707168)

[Статья 37. Карта градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение» 45](#_Toc341707169)

[Глава 11. Карты зон с особыми условиями использования территорий 46](#_Toc341707170)

[Статья 38. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия 46](#_Toc341707171)

[Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 46](#_Toc341707172)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 47](#_Toc341707173)

[Глава 12. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 47](#_Toc341707174)

[Статья 40. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства 47](#_Toc341707175)

[Статья 40.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 53](#_Toc341707176)

[Статья 40.2. Градостроительные регламенты. Общественно - деловые зоны 57](#_Toc341707177)

[Статья 40.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры 60](#_Toc341707178)

[Статья 40.4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования 63](#_Toc341707179)

[Статья 40.5. Градостроительные регламенты. Земли лесного фонда 67](#_Toc341707180)

[Статья 40.6. Градостроительные регламенты. Земли водного фонда. 67](#_Toc341707181)

[Статья 40.7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны 68](#_Toc341707182)

[Статья 40.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 70](#_Toc341707183)

[Статья 40.9. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий 73](#_Toc341707184)

[Статья 40.10. Градостроительные регламенты. Прочие зоны 73](#_Toc341707185)

[Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий 74](#_Toc341707186)

[Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 74](#_Toc341707187)

[Статья 42. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 76](#_Toc341707188)

**Приложение 1 (Карта градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение»)**

**Приложение 2 (Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия)**

**Приложение 3 (Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности)**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Муниципального образования**

**«Ковровское сельское поселение»**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ковровское сельское поселение» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации», Законом Калининградской области «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области», «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Калининградской области, Генеральным планом МО «Ковровское сельское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития МО «Ковровское сельское поселение», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки утверждаются решением сельского Совета депутатов МО «Ковровское сельское поселение». Срок действия Правил – до 2031 г. в соответствии с расчетным сроком Генерального плана поселения.

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

## Глава 1. Общие положения

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

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

**акт приемки** **объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщи0,

ком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**археологические полевые работы –** работы по выявлению и изучению объектов археологического наследия;

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

**водные объекты общего пользования** - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являющиеся общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

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

**вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**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;

**градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация –** документация о градостроительном планировании развития территории (генеральный план поселения, генеральный план населенного пункта, другая документация), а также о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания);

**градостроительная подготовка территорий и земельных участков –** деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их образования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее образованных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

**градостроительная подготовка территорий с выделением для образования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель и предоставления образованных земельных участков (в том числе выделенных и образованных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на образованные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

**градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее образованном и предоставленном (приобретенном) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

**границы зон охраны объекта культурного наследия** – линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков;

**жилой дом блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования;

**жилой дом коттеджного типа** - одноквартирный индивидуальный жилой дом, при котором имеется небольшой участок земли.

**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;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

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

**зоны охраны объектов культурного наследия** (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

**охранная зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

**зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

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

**индивидуальный жилой дом –** отдельно стоящий жилой дом с прилегающим земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселка;

**красные линии –** линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены 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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный дом -** совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством**;**

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

**объекты культурного наследия** (памятники истории и культуры)- объекты недвижимогоимущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры,декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и инымипредметами материальной культуры, возникшие в результате историческихсобытий, представляющие собой ценность с точки зрения истории,археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники,эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиесясвидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

**памятники** - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

**ансамбли** - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

**достопримечательные места**- творения, созданные человеком, или сов местные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

**объекты недвижимого имущества (недвижимость) *–*** земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства:

**основные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части Ш настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

**особо охраняемые природные** территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**проект зон охраны объектов культурного наследия** – документация в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащая описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон. Проект зон охраны объекта культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы является основанием для утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**процент застройки земельного участка** - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельными участками, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

**разрешенное использование** **недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

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

**санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

**сохранение объекта культурного наследия** – направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе, консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-техническое руководство, технический и авторский надзор;

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**условно разрешённые виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части Ш настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**элемент планировочной структуры** – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма надземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее, чем на два метра.

### Статья 2. Основания введения и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Ковровское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территории МО «Ковровское сельское поселение», реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий поселения;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов, а также регламентов для зон охраны объектов культурного наследия;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- градостроительной подготовке и образованию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- внесения изменений в настоящие Правила.

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Ковровское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории МО «Ковровское сельское поселение».

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение» и план реализации Генерального плана МО «Ковровское сельское поселение», документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) границы территориальных зон – на Карте градостроительного зонирования территории МО «Ковровское сельское поселение» (статья 37);

2) границы зон с особыми условиями использования территорий:

а) границы зон охраны объектов культурного наследия – на Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 38);

б) границы зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности- на Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности(статья 39).

3. На Карте градостроительного зонирования территории МО «Ковровское сельское поселение» (статья 37) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 12).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон, отраженные на Карте градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам МО «Ковровское сельское поселение»;

- границам населенных пунктов МО «Ковровское сельское поселение»;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 38) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения утвержденного Проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон. Границы зон охраны должны уточняться проектом зон охраны для каждого объекта культурного наследия или групп памятников.

В настоящие Правила включается описание определенных Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 38, 41). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия (статья 38) применяются градостроительные регламенты, изложение которых включается в статью 41 настоящих Правил.

Градостроительная документация, разрабатываемая для МО «Ковровское сельское поселение», как исторического поселения, подлежит обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

5. На Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 39) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 42 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 38, 39, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 12, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 41, 42 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах поселков МО «Ковровское сельское поселение», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 12 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 12 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

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

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 12 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность на объектах культурного наследия.

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

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство;

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган Администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 7 настоящих Правил.

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

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие границу застройки, за пределами которой возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться 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.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение, средства связи и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

12. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-техническим документов (СНиП и др.), региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация МО «Ковровское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте Ковровского сельского поселения в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов;

- обеспечение возможности предоставления физическим и юридическим лицам 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 элементам планировочной структуры.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ковровского сельского поселения.

### Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территорий, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение», утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Калининградской области) применительно к территории МО «Ковровское сельское поселение», внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Калининградской области, МО «Ковровское сельское поселение») не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

3. Настоящие Правила не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Указанные в настоящей части решения, а также выданные до вступления в силу настоящих Правил акты выбора земельных участков действует в течение 3-х лет с момента их утверждения.

## 

## Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

### Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

### Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

### Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО «Ковровское сельское поселение» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), организуемых администрацией МО «Зеленоградский муниципальный район», по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию МО «Зеленоградский муниципальный район» с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

Раздел 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 осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных 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.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация МО «Зеленоградский муниципальный район» посредством проверки землеустроительной документации.

### Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке поселения

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Ковровское сельское поселение» (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации поселения и формируется для разработки проекта Правил землепользования и застройки поселения, внесения в них изменений и обеспечения их реализации, а также для рассмотрения обращений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Комиссия руководствуется в своей деятельности законами и нормативно- правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области и муниципального образования «Ковровское сельское поселение», а также Положением «О комиссии по землепользованию и застройке МО «Ковровское сельское поселение»», утвержденным главой администрации поселения.

### Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в части обеспечения применения Правил

1. Администрация Ковровского сельского поселения по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

- подготовка для главы администрации Ковровского сельского поселения, сельского Совета депутатов Ковровского сельского поселения, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ и предложения по совершенствованию Правил;

- подготовка правоустанавливающих документов (постановлений, градостроительных заданий на разработку градостроительной документации), контроль за ходом и сроками разработки проектов, осуществление проверки проектов в части выполнения градостроительных заданий и утверждение градостроительной документации;

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

- разработка и утверждение градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) в соответствии со статьей 12 настоящих Правил;

- оформление градостроительных заданий на разработку проектов планировки территорий в соответствии с требованиями настоящих Правил и оформленных в виде отдельного документа;

- предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- обеспечение предоставления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об органе Администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства.

2. Иные органы администрации Ковровского сельского поселения участвуют в решении вопросов применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

## 

## Глава 4. Общие положения о планировке территории

**Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории**

**11. 1. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Калининградской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ковровского сельского поселения.

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом Администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории

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

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. Мероприятия по землепользованию, реконструкции, застройке и благоустройству застроенных территорий определяются настоящими Правилами, и иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.

**11. 2. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

**11. 3. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, образованные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

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

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

### Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

## 1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

## 2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

## 3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

## 1) границы земельного участка;

## 2) границы зон действия публичных сервитутов;

## 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

## 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

## 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

## 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

## 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

## 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

## 4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

## 5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков

### Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным, земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном градостроительным и земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории может подготавливаться градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территорий без учета прав собственников объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами. Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 11, 12 настоящих Правил.

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и образованию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ковровского сельского поселения;

2) образование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными границами земельных участков в порядке, установленном законодательством.

7. При образовании земельного участка утверждается схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории. При этом проекты границ, ранее утвержденные в установленном порядке, признаются действительными.

8. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории, включая земельные участки – элементы планировочной структуры, утвержденная уполномоченным главой администрации МО «Зеленоградский муниципальный район» структурным подразделением в составе документации по планировке территории, является основанием образования земельных участков посредством землеустроительных работ.

9. Результатом землеустроительных работ являются кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Ковровского сельского поселения.

11. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства могут предоставляться только образованные земельные участки.

Образованным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, в отношении него установлен градостроительный регламент либо целевое назначение и разрешённый вид использования (в случаях, когда градостроительный регламент не устанавливается и не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения объектов, планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Подготовленные и образованные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленномземельным законодательством.

Земельные участки, образованные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе администрации МО «Зеленоградский муниципальный район», физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территорий и образование земельного участка, устанавливаются нормативными правовыми актами администрации МО «Зеленоградский муниципальный район».

14. Если законом Калининградской области не установлено иное, администрация МО «Зеленоградский муниципальный район» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах Ковровского сельского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации или Калининградской области.

### Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ковровского сельского поселения применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) иным случаям.

### 

### Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации сельского поселения

1. Администрация Ковровского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация МО «Зеленоградский муниципальный район» организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей - проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного администрацией МО «Зеленоградский муниципальный район» плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с органом администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом администрации Ковровского сельского поселения.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией Ковровского сельского поселения и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, является:

- решение администрацией Ковровского сельского поселения о способе планировки территории;

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования администрации Ковровского сельского поселения документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территорий в порядке, установленном законодательством и главой 7 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации администрация Ковровского сельского поселения в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

### Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и образованные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее образованного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 19 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования).

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий

1. Решение о развитии застроенной территории принимается главой сельского поселения.

2. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3)схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

6) утвержденной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части.

3. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 2 и абзацем первым настоящей части.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

4. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд.

5. Администрация Ковровского сельского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

### Статья 18. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации муниципального образования «Ковровское сельское поселение»

1. Администрация МО «Ковровское сельское поселение» участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

2. Орган администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана поселения, настоящих Правил вправе:

- самостоятельно подготавливать проекты соответствующих документов:

а) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;

б) комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

- обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

### Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Ковровского сельского поселения.

2. Образование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, на которых расположены объекты недвижимости, для последующего образования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- администрации МО «Ковровское сельское поселение», обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, любое уполномоченное указанным собранием лицо в праве обратиться в администрацию МО «Ковровское сельское поселение» с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (в случае, если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ).

5. Администрация МО «Ковровское сельское поселение» может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- решения по подготовке межевания застроенных территорий, утвержденного главой администрации Ковровского сельского поселения;

- решения главы администрации Ковровского сельского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке.

Орган администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив администрации Ковровского сельского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

### 

### Статья 20. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет администрация Ковровского сельского поселения.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой поселения.

3. Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативным правовым актом МО «Зеленоградский муниципальный район».

### Статья 21. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Ковровского сельского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) администрацией МО «Зеленоградский муниципальный район» – в случаях подготовки по инициативе администрации Ковровского сельского поселения территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах образованных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

б) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Администрация Ковровского сельского поселения вправе контролировать действия организаций, подведомственным им, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими технических условий и заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения

5. Перечень случаев и порядок принятия решений о возможности или невозможности обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения) устанавливается главой МО «Зеленоградский муниципальный район».

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию Ковровского сельского поселения об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Орган администрации Ковровского сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и - в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами.

9. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, определяются нормативно-правовым актом МО «Зеленоградский муниципальный район».

### 

### Статья 22. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение» по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение» осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе МО «Ковровское сельское поселение» или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом МО «Ковровское сельское поселение» и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

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

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

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

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом МО «Ковровское сельское поселение» и нормативными правовыми актами представительного органа МО «Полесский муниципальный район» и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Орган местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение» направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава администрации МО «Ковровское сельское поселение» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте МО «Ковровское сельское поселение» в сети "Интернет".

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации МО «Ковровское сельское поселение», представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

16. Подготовка документации по планировке межселенных территорий на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение».

17. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель общего пользования, их использование

### Статья 23. Общие положения о землях общего пользования

1. Земли общего пользования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.

2. Границы земель общего пользования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 24 настоящих Правил;

2) определяются в случаях и в порядке, определенных статьей 25 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без определения границ фактически существующих земель общего пользования**,** а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель общего пользования.

3. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

### Статья 24. Установление и изменение границ земель общего пользования

1. Установление и изменение границ земель общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

### Статья 25. Фиксация границ земель общего пользования

1. Фиксация границ земель общего пользования – отображение на дежурном плане поселения в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

2. Фиксация границ земель общего пользования используется в качестве временного инструмента упорядочения территории поселения до утверждения проектов планировки соответствующих территорий.

### 

### Статья 26. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение» помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство администрации Ковровского сельского поселения подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определят дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

## Глава 7. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, принятия решений по их результатам

### Статья 27. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам

### землепользования и застройки

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в целях обсуждения:

1) проекта Правил;

2) предложений о внесении изменений в Правила;

3) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Ковровского сельского поселения.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Ковровское сельское поселение», настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок их проведения.

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает:

1) глава администрации МО «Ковровское сельское поселение» - при проведении публичных слушаний по проекту Правил и предложениям о внесении изменений в Правила;

2) глава администрации МО «Ковровское сельское поселение» - при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

4. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) не более одного месяца со дня оповещения жителей Ковровского сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Ковровского сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) дату, время и место проведения публичных слушаний;

в) проект решения о внесении изменений в Правила (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила) в качестве приложения;

д) указание на орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ковровского сельского поселения в сети «Интернет».

6. Организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (кроме случаев проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий) возлагается на комиссию по землепользованию и застройке МО «Ковровское сельское поселение» (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой определяется главой администрации Ковровского сельского поселения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несут, соответственно, органы местного самоуправления сельского поселения (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, проектам документации по планировке территорий), а при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

8. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган:

1) информирует участников публичных слушаний:

- о порядке и сроках приема заявлений и предложений;

- об адресах, по которым принимаются предложения и замечания;

- о порядке ознакомления населения с предложениями о внесении изменений в Правила, заявлениями о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектами планировки территорий и проектами межевания территорий;

- о регламенте проведения публичных слушаний.

2) размещает документы, материалы по теме публичных слушаний в местах проведения публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний вправе представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний не позднее, чем за 2 дня до проведения публичных слушаний.

10. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

11. С учетом положений протокола комиссия по землепользованию и застройке МО «Ковровское сельское поселение» подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

12. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Ковровского сельского поселения в сети «Интернет».

**Статья 28. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, межселенных территориях;

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

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

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. 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.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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 заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

9. Глава администрации поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. 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.

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

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

### Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий

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

2. Уполномоченной на проведение публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий является администрация Ковровского сельского поселения.

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

4. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территорий не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе администрации Ковровского сельского поселения.

5. Глава администрации Ковровского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

## Глава 8. Об изъятии земельных участков, резервировании земель для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

### Статья 32. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд, основания изъятия определяются гражданским и земельным законодательством.

### Статья 33. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд, основания резервирования определяется земельным законодательством.

2. Решение о резервировании земель принимается в установленном порядке в соответствии со следующими документами:

документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

### Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Орган местного самоуправления Ковровского сельского поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных 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 природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления публичных сервитутов. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами Ковровского сельского поселения.

## Глава 9. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

### Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за 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 36. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Калининградской области.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

## Глава 10. Карта градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение»

### Статья 37. Карта градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение»

1. На Карте градостроительного зонирования МО «Ковровское сельское поселение» (Приложение 1) установлены границы территориальных зон в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

2. Виды территориальных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Жилые зоны**, в том числе: |
| Ж-1 | - | зона застройки малоэтажными жилыми домами (1-3 этажа); |
| Ж-2 | - | зона застройки индивидуальными жилыми домами. |
| Ж-3 |  | зона застройки индивидуальными жилыми домами сезонного проживания |
| Ж-4 |  | зона застройки многоэтажными жилыми домами |
|  |  |  |
|  |  | **Общественно-деловые зоны**, в том числе: |
| ОДЗ | - | зона делового, общественного, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения. |
|  |  |  |
|  |  | **Производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**, в том числе: |
| П | - | производственная зона; |
| ТР-1 | - | зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур; |
| ТР-2 | - | зона железнодорожного транспорта; |
|  |  |  |
|  |  | **Зоны сельскохозяйственного использования**, в том числе: |
| СХ-1 | - | зона объектов агропромышленного комплекса; |
| СХ-2 | - | зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-3 | - | зона, предназначенные для сельского хозяйства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства; |
| СХ-4 | - | зона, предназначенные для коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства и др. |
|  |  |  |
|  |  | **Земли лесного фонда** |
| Л | - | земли лесного фонда. |
|  |  |  |
|  |  | **Земли водного фонда** |
| В | - | земли водного фонда. |
|  |  |  |
|  |  | **Зоны рекреационного назначения**, в том числе: |
| Р-1 | - | зона благоустроенных озелененных мест отдыха общего пользования; |
| Р-2 | - | Зона размещения водных объектов; |
| Р-3 | - | Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма. |
|  |  |  |
|  |  | **Зоны специального назначения**, в том числе: |
| С-1 | - | зона кладбищ; |
| С-2 | - | зона очистных сооружений и отстойников; |
| С-3 | - | зона водозаборных и иных технических сооружений; |
| С-4 | - | зона временного накопления ТБО; |
| С-5 | - | зона скотомогильников. |
|  |  |  |
|  |  | **Зоны военных объектов и иных режимных территорий**, в том числе: |
| РТ | - | зона военных объектов и иных режимных территорий. |
|  |  |  |
|  |  | **Прочие Зоны** |
| ПР-1 | - | зона озеленения специального назначения. |

## Глава 11. Карты зон с особыми условиями использования территорий

### Статья 38. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение 2) отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с утвержденным Проектом зон охраны объектов культурного наследия МО «Ковровское сельское поселение».

Для дальнейших стадий проектирования требуется разработка и утверждение в установленном порядке проектов зон охраны по каждому из объектов культурного наследия.

### Статья 39. [Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности](#_Toc232489608)

На Карте зон [с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности](#_Toc232489608) (Приложение 3) отображаются границы санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов:

1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей Карте отображаются границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

2) размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава 12. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

### Статья 40. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

**1. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Жилые здания

* Многоквартирные жилые дома 4-8 этажей
* Многоквартирные жилые дома 1-3 этажа
* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
* Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками

2. Организации, учреждения, управления

* Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного значения
* Офисы
* Представительства

3. Объекты многофункционального назначения

* Экспоцентры, международные выставки
* Культурно-просветительные центры
* Инновационные центры
* Технопарки, индустриальные парки
* Логистические комплексы (центры)

4. Кредитно-финансовые учреждения

* Отделения и филиалы банков, обменные пункты

5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

* Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
* Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
* Научно-производственные центры
* Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы

6. Образовательные учреждения

* Детские дошкольные учреждения
* Школы общеобразовательные

7. Учреждения здравоохранения

* Стационары
* Дневные стационары
* Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты
* Стоматологические кабинеты
* Аптеки
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Профилактории

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма

* Базы отдыха
* Кемпинги
* Гостиницы

9. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения

* Спортивно-зрелищные сооружения
* Стадионы местного значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
* Универсальные спортивно-зрелищные залы
* Спортивные залы
* Плавательные бассейны
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Спортивно-оздоровительные комплексы
* Спортивные площадки
* Хоккейные площадки
* Спортивные залы
* Детские и юношеские спортивные школы, лагери
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий

10. Учреждения культуры и искусства

* Учреждения культуры и искусства
* Клубы
* Библиотеки
* Дома культуры
* Музеи, детские музеи
* Танцевальные залы, дискотеки
* Лектории
* Архивы, информационные центры
* Учреждения культуры и искусства местного значения
* Учреждения клубного типа по месту жительства
* Библиотеки по месту жительства
* Музеи

11. Конфессиональные объекты

* Церкви, часовни

12. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

* Магазины
* Магазины промышленных товаров
* Магазины продовольственных товаров
* Магазины товаров первой необходимости
* Магазины специализированные
* Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
* Рынки
* Рынки продовольственные открытые
* Рынки промышленных товаров
* Рынки оптовых товаров
* Временные торговые объекты
* Торговые павильоны
* Торговые киоски
* Лоточная торговля
* Мини рынки
* Объекты бытового обслуживания
* Бани, банно-оздоровительные комплексы
* Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
* Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
* Предприятия общественного питания
* Столовые
* Кафе, закусочные, бары и т. д.
* Некапитальные строения предприятий общественного питания

13. Предприятия связи

* Почтовые отделения
* Отделения связи

14. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

* Жилищно-коммунальные службы

15. Прочие объекты

* Отделения, участковые пункты полиции
* Пожарные депо
* Ветлечебницы без содержания животных

16. Сооружения для хранения транспортных средств

* Гаражи грузовых автомобилей
* Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
* Встроенные или встроенно-пристроенные
* Боксового типа
* Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
* Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

17. Предприятия автосервиса

* АЗС
* Авторемонтные и автосервисные предприятия
* Мойки

18. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты

* Атомная электростанция
* ПХГ
* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-V классов санитарной классификации
* Добыча нерудных ископаемых
* Строительная промышленность
* Обработка древесины
* Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства
* Фермы КРС
* Зверофермы
* Тепличные и парниковые хозяйства
* Оптовые базы
* Склады
* Элеваторы
* Котельные
* Здания управления, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
* Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
* Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
* Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
* Площадки для временного накопления и сортировки ТБО
* Рекультивация территории
* Скотомогильники

19. Объекты системы озеленения и зон отдыха

* Скверы, сады
* Пляжи
* Тематические парки
* Мемориальные парки
* Дендропарки
* Объекты обслуживания пляжей
* Места для пикников, костров
* Детские площадки
* Площадки для отдыха
* Памятные объекты
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* Водные спасательные станции

20. Объекты сельскохозяйственного назначения

* Сельскохозяйственные объекты
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* Сады индивидуальные
* Огороды индивидуальные
* Личное подсобное хозяйство

21. Объекты ритуального назначения

* Захоронения
* Мемориальные комплексы

22. Режимные объекты

* Военные объекты

23. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости[[1]](#footnote-2)1

* Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
* Объекты и предприятия связи
* Объекты пожарной охраны
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
* Общественные туалеты
* Объекты санитарной очистки территории

**2. Общие положения в отношении градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты, изложенные в настоящих Правилах, действуют в пределах всей территории муниципального образования.

2. Строительные изменения земельных участков исторических территорий поселений, отраженных на Карте градостроительного зонирования (статья 37) осуществляются с учетом ограничений, определенных Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 38,41). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сохранению исторической планировочной структуры;

- сохранению исторического озеленения;

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (статья 37) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.

5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

6. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

7. Расчет потребности в автостоянках осуществляется на основе СНиП 2.07.01-89\*.

8. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в настоящей таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Наименование  зоны | Процент застройки земельного участка в % |
| 1 | 2 | 3 |
| Ж-1 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Не более 70 |
| Ж-2 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не более 70 |
| Ж-3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами сезонного проживания | Не более 70 |
| Ж-4 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами | Не более 70 |
| ОДЗ | Зона делового, общественного и коммерческого назначения | Не более 70 |

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих территориальных зон устанавливаются заданиями на проектирование.

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

10. Минимальный отступ зданий от красных линий – 5м для всех территориальных зон.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89\*.

12. В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в сельском поселении должна вестись с учетом создания условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями.

Рекомендуется проектирование на основе следующих нормативных документов:

СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей";

СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";

РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры", иные нормативные документы.

13. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и др.

14. Минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки.

### Статья 40.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Зоны предназначены для застройки малоэтажными, блокированными жилыми домами, а также для индивидуальной жилой застройки, с ограничением нового жилого строительства в зонах затопления паводковыми водами (зона Н-1).

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки малоэтажными (1-3 этажей) и блокированными жилыми домами**,** допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* многоквартирные жилые дома 1-3 этажа
* блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
* детские дошкольные учреждения
* больницы
* аптеки
* ФАПы
* школы
* школа искусств
* физкультурно-оздоровительные комплексы и сооружения
* клубы
* дом инвалидов
* магазины
* объекты бытового обслуживания
* бани, банно-оздоровительные комплексы
* предприятия общественного питания
* скверы
* сады, огороды, личное подсобное хозяйство
* детские площадки, площадки для отдыха

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
* встроенные или встроенно-пристроенные
* боксового типа
* автостоянки и парковки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* таксофоны
* автобусные остановки
* объекты бытового обслуживания
* объекты ЖКХ

**Условно разрешенные виды использования**

* офисы
* временные торговые объекты
* учреждения социальной защиты
* конфессиональные объекты
* локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты   
  инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.)

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 3 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 5 | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 15+n |
| 6 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 7 | Максимальная высота здания | м | 12 |
| 8 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 10 | Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа | м2 | 300-500 |
| 11 | Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных малоэтажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) | м2 | 600-500 |

**Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки малоэтажными (1-3 этажа) и блокированными жилыми домами**,** допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
* детские дошкольные учреждения
* больницы
* аптеки
* пункты оказания первой медицинской помощи
* школы
* школа искусств
* клубы
* дом инвалидов
* магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
* бани
* сады, огороды, личное подсобное хозяйство
* прачечная
* химчистка

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* детские площадки, площадки для отдыха
* автостоянки и парковки
* таксофоны
* автобусные остановки
* объекты бытового обслуживания
* объекты ЖКХ

**Условно разрешенные виды использования**

* почтовые отделения
* ФАПы
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения
* офисы
* предприятия общественного питания
* физкультурно-оздоровительные сооружения
* временные торговые объекты
* жилищно-коммунальные службы
* конфессиональные объекты
* локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты   
  инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.).

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража | м | 3  1  1  1 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки)  Максимальная площадь земельного участка**,** с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав (кроме случаев, предусмотренных законодательством) | м2 | 600  Не более  1200 |

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, включая гаражи, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

**Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ СЕЗОННОГО ПРОЖИВАНИЯ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования**

* садово-дачное хозяйство
* садовые и дачные дома в 1-2 этажа, включая мансардный этаж и цоколь
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* пункты оказания первой медицинской помощи
* отделения, участковые пункты милиции
* магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
* сезонные обслуживающие объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* блокированные жилые дома
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* гостевые автостоянки
* детские площадки, площадки для отдыха

**Условно разрешенные виды использования**

* конфессиональные объекты
* временные торговые объекты
* аптеки

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц | м | 3 |
| 2 | Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 5 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 11 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража |  | 3  1  1  1 |
| 12 | Площадь земельного участка для садовых и дачных домов | м2 | 300 -1200 |

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3, включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, включая гаражи, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

**Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.**

Зона предназначенная для застройки многоквартирными многоэтажными

(до 8 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* Многоквартирные жилые дома 4-8 этажей
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
* Школы общеобразовательные
* Детские дошкольные учреждения
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования
* Амбулаторно-поликлинические учреждения
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Аптеки
* Гостиницы
* Магазины
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Учреждения клубного типа по месту жительства
* Библиотеки по месту жительства
* Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
* Мемориальные комплексы, памятные объекты
* Учреждения социальной защиты
* Отделения, участковые пункты милиции
* Информационные туристические центры
* Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
* Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
* Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
* Офисы
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
* Объекты бытового обслуживания
* Предприятия общественного питания
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
* Многоуровневые парковки
* Скверы, сады, бульвары

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- Подземные

- Полуподземные

- Многоуровневые

- Встроенные или встроенно-пристроенные

- Боксового типа для инвалидов

* Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей Гостевые

- Подземные или полуподземные

- Многоуровневые

* Садово-дачное хозяйство
* Детские площадки, площадки для отдыха
* Площадки для выгула собак

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов**

**Недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от стен детских  дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 3 | Минимальные разрывы между стенами зданий  без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми,  общественными и вспомогательными зданиями I и II  степени огнестойкости | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми,  общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени  огнестойкости | м | 8 |
| 6 | Максимальная высота здания | м | 30 |

### Статья 40.2. Градостроительные регламенты. Общественно - деловые зоны

**ОДЗ – ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО, КОММЕРЧЕСКОГО, СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

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

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного значения
* офисы
* представительства
* отделения и филиалы банков, обменные пункты
* отделения и пункты полиции
* почтовые отделения
* отделения связи
* музеи
* детские дошкольные учреждения
* школы общеобразовательные
* школы искусств
* спортивные залы и площадки
* физкультурно-оздоровительные центры
* плавательные бассейны
* спортивно-зрелищные сооружения
* клубы, дома культуры
* библиотеки
* учреждения культуры и искусства местного значения
* экспоцентры, международные выставки
* культурно-просветительные центры
* многофункциональные развлекательные центры
* технопарки, индустриальные парки
* логистические комплексы (центры)
* магазины, открытые и закрытые мини-рынки, лотки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары)
* фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг
* ателье, мастерские, салоны бытовых услуг
* парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания
* жилищно-коммунальные службы
* конфессиональные объекты
* аптеки
* ФАПы
* больницы
* стоматологические кабинеты
* дома инвалидов
* пункты оказания первой медицинской помощи
* авторемонтные и автосервисные предприятия
* мойки

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома 1-3 этажа
* блокированные жилые дома 1-3 этажа
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
* автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
* скверы и участки зеленых насаждений
* АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты   
  инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.)
* котельные
* объекты бытового обслуживания
* объекты ЖКХ

**Условно-разрешенные виды использования:**

* ветлечебницы без содержания животных
* ветлечебницы с содержанием животных
* спортивные площадки
* коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически-чистое или V класса   
  вредности)
* объекты розничной торговли «с колес»
* бани, банно-оздоровительные комплексы
* автозаправочные станции
* вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* склады
* предприятия автосервиса

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 3 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

* коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка;
* коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно- защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

### 

### Статья 40.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов, в соответствии с ниже приведенными видами использования недвижимости.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

**для зон П; ТР-1; ТР-2**

1. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.

2. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

3. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

4. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

5. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

6. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьей 42 настоящих Правил.

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

до 300 м ……………………. 60%

св. 300 до 1000 м …………….50%

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

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

* СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;
* СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**П - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА**

Зона предназначена для размещения промышленных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования**

* химическое производство
* радиотехнические объекты
* промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-V классов санитарной классификации
* добыча нерудных ископаемых
* строительная промышленность
* обработка древесины
* ПХГ
* АЗС
* сборочные и производственные цехи
* места перегрузки и хранения сырой нефти
* транспортный цех
* производство металлоизделий
* производство окон и дверей из ПВХ
* мастерские
* производственно-складские базы
* оптовые базы и склады
* склады ГСМ
* склады хранения зерна
* хлебопекарни
* производство безалкогольных напитков, розлив
* предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей
* молочные комбинаты
* рыбокомбинаты, рыбоконсервные и рыбофилейные предприятия
* мясоперерабатывающие заводы
* производство мясных изделий и колбас
* овоще- и зернохранилища
* производство сельскохозяйственной продукции
* опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
* сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
* сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
* рекультивация территории
* пилорама

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
* пункты оказания первой медицинской помощи
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
* рынки промышленных товаров
* магазины
* временные торговые объекты
* предприятия общественного питания
* объекты бытового обслуживания
* котельные
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства
* отделения, участковые пункты полиции
* пожарное депо
* ветлечебницы

**Условно разрешенные виды использования**

* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения
* офисы

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

**ТР-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

* + сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
  + инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
  + сооружения и коммуникации автодорожного транспорта
  + объекты и предприятия связи
  + объекты пожарной охраны
  + объекты санитарной очистки территории
  + сооружения для хранения транспортных средств
* гаражи грузовых автомобилей
  + гаражи индивидуальных легковых автомобилей
* встроенные или встроенно-пристроенные
* боксового типа
  + автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  + автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
* АЗС
* авторемонтные и автосервисные предприятия
* мойки

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного значения
* офисы
* магазины
* котельные
* временные торговые объекты
* объекты бытового обслуживания
* пожарные депо
* ветлечебницы

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  + СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
  + СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**ТР-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования**

* + сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
  + магазины
  + объекты охраны общественного порядка
  + зеленые насаждения, выполняющие специальные функции
  + объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
  + размещение пешеходных переходов
  + размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
  + размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей

**Условно разрешенные виды использования**

* + временные торговые объекты
  + гостиницы
  + предприятия общественного питания

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

### Статья 40.4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

**СХ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА**

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

* агропромышленные комплексы
* тепличные хозяйства
* фермы КРС
* животноводческие комплексы
* сельскохозяйственные производственные предприятия
* выращивание сельскохозяйственной продукции
* животноводство
* птицеводство
* пчеловодство
* коневодство
* рекультивация территории
* рыбохозяйственные объекты
* овощехранилище и зернотоки
* элеваторы

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

* лесозащитные полосы
* здания управления
* пункты оказания первой медицинской помощи
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
* магазины
* временные торговые объекты
* предприятия общественного питания
* ветлечебницы

**СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**

**Основные виды разрешенного использования:**

* поля и участки для выращивания сельхозпродукции
* сельскохозяйственные угодья
* луга, пастбища, сенокосы
* залежи
* многолетние насаждения: сады, виноградники и прочее
* животноводческие фермы
* подсобные хозяйства
* лесозащитные полосы
* рекультивация территории
* обслуживание с/х производства

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  + СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
  + Другие действующие нормативно-правовые документы.

**СХ-3 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования**

* сады
* огороды
* личное подсобное хозяйство
* садовые и дачные дома в 1-2 этажа , включая мансардный этаж и цоколь
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* детские площадки, площадки для отдыха
* бани

**Условно разрешенные виды использования**

* временные торговые объекты
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками

**СХ-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования**

* садово-дачное хозяйство
* садовые и дачные дома в 1-2 этажа, включая мансардный этаж и цоколь
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* пункты оказания первой медицинской помощи
* сезонные обслуживающие объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* детские площадки, площадки для отдыха

**Условно разрешенные виды использования**

* конфессиональные объекты
* магазины
* временные торговые объекты
* аптеки
* индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц | м | 3 |
| 2 | Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 5 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 11 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража |  | 3  1  1  1 |
| 12 | Площадь земельного участка для садовых и дачных домов | м2 | 300 -1200 |

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

### 

### Статья 40.5. Градостроительные регламенты. Земли лесного фонда

**Л – ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА**

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

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

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом и лесным законодательством РФ.

### Статья 40.6. Градостроительные регламенты. Земли водного фонда.

**В – ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА**

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

**-** СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям сельского поселения администрацией Залесовского сельского поселениячерез средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

Установление границ зон сложившихся объектов, в которых береговые полосы общего пользования не создаются (зоны, занятые производственными, инженерными, транспортными и др. режимными объектами и сооружениями), осуществляется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления Ковровского сельского поселения.

### Статья 40.7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

1. Применительно к рекреационным зонам - объектам исторического озеленения Ковровского сельского поселения (зоны охраняемого природного ландшафта - памятники ландшафтной архитектуры, исторические парковые комплексы, скверы, променады, сады, лесопарки, исторические кладбища и др.) - регламенты устанавливаются в соответствии с Проектом зон охраны объектов культурного наследия МО «Ковровское сельское поселение» и статьями 38, 41 настоящих Правил.

2. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования для сельского поселения в целом должна составлять 10 м2 /чел.

3. В структуре озелененных территорий крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 %.

**Р-1 ЗОНА БЛАГОУСТРОЕННЫХ ОЗЕЛЕНЕННЫХ МЕСТ ОТДЫХА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ТУРИЗМА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство 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 только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, 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**

* парки, бульвары, скверы
* тематические парки
* мемориальные
* дендропарки
* физкультурно-оздоровительные сооружения
* музеи
* памятные объекты
* детские площадки
* площадки для отдыха
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы
* базы отдыха
* кемпинги
* гостиницы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов
* ветлечебницы без содержания животных
* ветлечебницы с содержанием животных

**Условно разрешенные виды использования**

* некапитальные строения предприятий общественного питания
* пункты оказания первой медицинской помощи
* конфессиональные объекты
* места для пикников, костров
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы
* временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь лесопарков - 300-500 га

Общая площадь территории на одного посетителя 500-1000 кв. м

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств должны составлять не менее 90 % общей площади лесопарка.

Площадь обслуживающих сооружений и хозяйственных построек должна составлять не более 2% общей площади лесопарка.

При размещении парков на пойменных территориях необходимо соблюдать требования настоящего раздела и СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления", утвержденных постановлением Госстроя СССР от 19 сентября 1985 года N 154 (далее - СНиП 2.06.15-85).

**Р-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВОДНОГО ОБЪЕКТА**

Зона выделяется для сохранение прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

**Основные виды разрешенного использования**

* пляжи
* объекты обслуживания пляжей
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы
* санатории
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
* водные спасательные станции
* яхт-клуб
* сезонные обслуживающие объекты
* базы отдыха
* туристических комплексов, туристических баз
* спортклубы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* гостиницы
* гостевые автостоянки
* рестораны, кафе, бары

**Условно разрешенные виды использования**

* магазины
* туристические конгресс-центры
* стоянки автомобильного транспорта
* причалы и стоянки водного транспорта

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Морских ………………………………………….5 кв. м

Речных и озерных………………………………. 8 кв. м

Морских, речных, озерных (для детей)……… 4 кв. м

Размеры территории специализированных лечебных пляжей для лечащихся с ограниченной подвижностью следует принимать из расчета 8—12 кв.м на одного

посетителя.

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее, м: для морских пляжей – 0,2, речных и озерных – 0,25.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

### Статья 40.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* захоронения (для действующих кладбищ)
* колумбарии (для действующих кладбищ)
* мемориальные комплексы
* дома траурных обрядов
* бюро похоронного обслуживания
* бюро-магазины похоронного обслуживания
* крематории (для действующих кладбищ)
* конфессиональные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* захоронения (для закрытых кладбищ)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* + СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
  + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  + СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта, но не может превышать сорока гектаров. Расстояние от кладбища до жилых и общественных зданий должно быть принято не менее 300 м. В зоне санитарного разрыва от действующих кладбищ запрещается строительство жилых и общественных зданий.

**С-2 ЗОНА ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ И ОТСТОЙНИКОВ**

Зоны выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

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

* станция аэрации
* канализационные очистные сооружения
* насосные станции
* отстойники

**Условно разрешенные виды использования:**

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов
* землеройные и другие работы

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке населенного пункта ниже по течению водотока.

Не допускается размещать очистные сооружения поверхностных сточных вод в жилых кварталах (микрорайонах), а накопители канализационных осадков – на территориях жилых и общественно-деловых зон. Очистные сооружения производственной и дождевой канализации следует, как правило, размещать на территории промышленных предприятий.

Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.

**С-3 ЗОНА ВОДОЗАБОНЫХ И ИНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

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

* водозаборные сооружения
* объекты водопроводных очистных сооружений
* аэрологические станции
* метеостанции
* насосные станции

**Условно разрешенные виды использования:**

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов
* землеройные и дргуие работы

Водозаборы питьевого назначения из водохранилищ следует располагать с учетом переработки береговой линии, фактического и прогнозируемого качества воды на возможных участках их размещения, интенсивности аэрации и сгонно-нагонных течений, а также количественного содержания в поверхностных токах воды биомассы, в том числе и водорослей.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Виды запрещенного использования:**

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горбче-смазачных материалов. Площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых, сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

**С-4 ЗОНА ВРЕМЕННОГО НАКОПЛЕНИЯ ТБО**

Зоны выделены для размещения зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией площадок временного накопления ТБО.

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

* объекты хранения и сортировки ТБО
* станции перегрузки ТБО

**Условно-разрешенные виды использования:**

* не предусмотрены

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются

соответствующими СНиП, СанПиН и иными нормативами.

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую

среду с санитарно-защитными зонами следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- другие территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе – спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**С-5 ЗОНА СКОТОМОГИЛЬНИКА**

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

* скотомогильники
* **Условно-разрешенные виды использования:**
* не предусмотрены

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

### Статья 40.9. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

**РТ** - **ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Калининградской области по согласованию с органами местного самоуправления МО «Ковровское сельское поселение» в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

### Статья 40.10. Градостроительные регламенты. Прочие зоны

**ПР - ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования**

* Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 42 настоящих Правил.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
* Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

* Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  + СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
  + Другие действующие нормативно-правовые документы.

## Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

### Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на Карте статьи 38 настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) установлены в ходе подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятника истории и культуры), подготавливаемых для каждого из объектов культурного наследия в границах муниципального образования в соответствии с действующим Законодательством РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

2) излагаются применительно к:

а) территориям памятников – земельным участкам, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) охранным зонам памятников – территориям, в пределах которых в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

в) зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности

г) зонам исторического природного ландшафта

д) зонам археологического культурного слоя.

3. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в Ковровском сельском поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

4. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации. Особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ устанавливаются в соответствии с нормами федерального и регионального законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности** – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки | | |
| **Разрешается** | **Запрещается** | **Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования:** |
| **Охранные зоны объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов культурного наследия** | * объекты культурного наследия:   - объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры)  - выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты)  - объекты археологического наследия   * визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) * исторические границы участков или границы кадастровых участков * исторические функции, если они морально не устарели * индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.) * принцип застройки – периметральный усадебный, с разрывами или без, с заполненным или пустующим дворовым пространством и т. п. * малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.) | **Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия** различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия (см. ст.34 п.4 N 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"), в т. ч. таких как:   * реставрационно-ремонтные работы * музеефикация памятников * реконструкция памятника при условии сохранения индивидуальных предметов охраны * установка охранных и мемориальных досок * работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников * озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт * строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику * восстановление исторического характера озеленения; * устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию * строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов по специальному согласованию | * **нарушение предметов охраны при любых видах деятельности** * нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта * строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия * строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника * использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов * использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры) * установка временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников * вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности | * научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников * установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников * закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане * вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника * нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны * вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников * реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон * соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника * проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе |

### Статья 42. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 39 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 40 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте статьи 37 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 39 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности., являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.

# Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

1. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
2. Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

# СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

# СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

1. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
2. ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
3. ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

|  |  |
| --- | --- |
| Н-1 | Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности |
| Н-2 | Зона санитарной охраны источников водоснабжения |
| Н-3 | Водоохранные зоны водных объектов |
| Н-4 | Прибрежные защитные полосы водных объектов |
| Н-5 | Месторождения полезных ископаемых |
| Н-6 | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов) |
| Н-7 | Коридор газопровода, нефтепровода |
| Н-8 | Коридоры ЛЭП |
| Н-9 | Санитарно-защитная полоса водоводов |
| Н-10 | Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог |

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 39 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными главой 12 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

**Н-1    ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ**

**1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

**Н-2**    **ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Пересмотр границ зоны санитарной охраны (проектирование и утверждение) осуществляется в порядке, предусмотренном СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Проект зон санитарной охраны с планом мероприятий должен иметь заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора и иных заинтересованных организаций.

**Н-3**    **ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

**Н-4    ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**Н-5    МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**Н-6    САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

**Н-7   КОРИДОР ГАЗОПРОВОДА, НЕФТЕПРОВОДА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**Н-8    КОРИДОРЫ ЛЭП**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Правила устройства электроустановок (ПУЭ);

- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

**Н-9 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Н-10 СанитарнО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ железных**

**и автомобильных дорог**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

6. На территории населенных пунктов, попадающих в зону затопления, следует предусматривать понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки путем устройства закрытых дренажей. На территории усадебной застройки и на территориях стадионов, парков и других озелененных территорий общего пользования допускается открытая осушительная сеть.

Поселения, расположенные на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами защитными гидротехническими сооружениями (дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции). Существующие средства инженерной защиты от затопления должны способствовать предотвращению затопления и подтопления территории в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов приведены в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

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

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

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

7. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

8. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:  
1) использование сточных вод для удобрения почв;  
2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;  
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;  
4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

13. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон **ТР-1, ТР-2** - зон инженерной и транспортной инфраструктур (водозаборных, иных технических сооружений):

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

1. [↑](#footnote-ref-2)