Совет Трубачевского сельского поселения

Шегарского района Томской области

РЕШЕНИЕ

«25» мая 2017

с. Трубачево № 20

о вынесении проекта решения

«О внесении изменений

в Правила землепользования и застройки

муниципального образования «Трубачевское сельское поселение»

на публичные слушания, о порядке учета предложений и

участия граждан в его обсуждении»

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», раздела 5 «Правил землепользования и застройки Трубачевского сельского поселения», утвержденных решением Совета Трубачевского сельского поселения от 24.12.2013 № 35,

 в соответствии со статьей 28, частью10 статьи 35 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003

**Совет Трубачевского сельского поселения решил:**

1. Вынести для рассмотрения на публичных слушаниях, проводимых на территории Трубачевского сельского поселения, прилагаемый проект решения Совета Трубачевского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования Трубачевское сельское поселение»
2. Назначить «22» июня 2017 года в 14-00 часов публичные слушания проекта Решения по адресу: с. Трубачево, ул. Центральная, 7 Администрация Трубачевского сельского поселения.
3. Определить организатором публичных слушаний Главу Трубачевского сельского поселения Иванова В.В.
4. Установить, что граждане, постоянно или преимущественно проживающие на территории Трубачевского сельского поселения, а так же представители предприятий, учреждений, общественности сельского поселения, вправе участвовать в обсуждении проекта Решения, путем внесения в него замечаний и предложений, которые принимаются организатором публичных слушаний в письменном и устном виде в срок до «22» июня 2017 по адресу: с. Трубачево, ул. Центральная, 7 Администрация Трубачевского сельского поселения, кабинет управляющего делами. Вышеуказанные лица вправе непосредственно присутствовать на проведении публичных слушаний.
5. Главе Трубачевского сельского поселения:
6. представить информацию о дате, времени и месте проведения публичных слушаний проекта Решения путем размещения соответствующих объявлений в общественных местах (учреждения культуры, здравоохранения, объектах розничной торговли и пр.)
7. в течение 3 рабочих дней со дня проведения публичных слушаний на основании протокола о проведении публичных слушаний составить заключение о результатах публичных слушаний и обеспечить его официальное обнародование в установленном порядке.
8. Настоящее решение с прилагаемым проектом Решения подлежит официальному обнародованию посредством его размещения на стендах в специально отведенных местах.

Председатель Совета Трубачевского

сельского поселения

Глава Трубачевского сельского поселения В.В.Иванов

Совет Трубачевского сельского поселения

Шегарского района Томской области

 **ПРОЕКТ**

РЕШЕНИЕ

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2017

с. Трубачево №

О внесении изменений

в Правила землепользования и застройки

муниципального образования «Трубачевское сельское поселение»,

утвержденные решением Совета Трубачевского сельского поселения

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», раздела 5 «Правил землепользования и застройки Трубачевского сельского поселения», утвержденных решением Совета Трубачевского сельского поселения от 24.12.2013 № 35,

в соответствии со статьей 28, частью10 статьи 35 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003

**Совет Трубачевского сельского поселения**

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», изложив статьи с изменениями в новой редакции согласно приложению.
2. Разместить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Трубачевское сельское поселение» в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сети «Интернет» по адресу: <http://fgis.economy.gov.ru>.
3. Обнародовать настоящее решение в установленном Уставом Трубачевского сельского поселения порядке и разместить на официальном сайте Администрации Трубачевского сельского поселения в сети «Интернет».
4. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Совета Трубачевского сельского поселения.

Председатель Совета Трубачевского

сельского поселения,

Глава Трубачевского сельского поселения В.В.Иванов

Приложение

к решению Совета Трубачевского сельского поселения

от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 года №\_\_\_\_\_\_

### Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки Трубачевского сельского поселения (далее – Правила) используются следующие понятия:

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;1

**водоохранными зонами** являются 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;2

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;3

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;4

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещениялинейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);5

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;6

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 ЗК РФ, ст. 5

2 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1

3 ГК РФ, ст. 1

4 ГК РФ, ст. 1

5 ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

6 ГК РФ, ст. 1

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;7

**земельный участок** как объект земельных отношений – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;8

**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;9

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;10

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;11

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;12

**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;13

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7 ГК РФ, ст. 9, п. 1

8 ЗК РФ, ст. 6, п. 2

9 ГК РФ, ст. 1

10 ЗК РФ, ст. 5

11 ЗК РФ, ст. 5

12 ГК РФ, ст. 1

13 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;14

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;15

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества;16

**комиссия по землепользованию и застройке** – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;17

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

15 ГК РФ, ст. 56, п. 1

16 № 221-ФЗ ст.1, ч.3. «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе

17 ГК РФ, ст. 1

**межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;18

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся 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.;19 К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений [(машино-места)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst1331), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/#dst101004);19

**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;20

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);21

**организационный комитет** – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;22

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;23

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;24

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

18 ФЗ «О землеустройстве», ст. 17

19 ГК РФ, ст. 130

20 ГК РФ, ст. 1

21 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

22 Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

23 ГК РФ, ст. 1

24 ГК РФ, ст. 48, п. 2

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;25

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;26

**публичные слушания** – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;27

**Разрешение на строительство** представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.28

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;29

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;30

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;31

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;32

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

25 ЗК РФ, ст. 23, п. 2

26 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2

27 ГК РФ, ст. 51, п. 1

28 ГК РФ, ст. 55, п. 1

29 ГК РФ, ст. 1

30 ЗК РФ, ст. 5

31 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

32 ГК РФ, ст. 1

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);33

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;34

**участник публичных слушаний** – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования.35

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

33 ГК РФ, ст. 1

34ГК РФ, ст. 1

35Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

**Статья 1.4. пункт**

1.4.2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

- видов территориальных зон.

**Статья 1.6 пункт**

 1.6.4.К полномочиям Главы Трубачевского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления сельского поселения.

**Статья 2.5 пункт**

 2.5.1.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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений Федерального или регионального значения не допускается.

### Статья 2.6 Установление публичных сервитутов

2.6.1 Органы местного самоуправления Трубачевского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд; могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства аквакультуры (рыбоводства);

- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

2.6.2 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

**Статья 3.1 пункт**

3.1.3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами Шегарского района, Томской области и правовыми актами Трубачевского сельского поселения.

### Статья 3.3 Нормы предоставления земельных участков

Предельные размеры предоставляемых земельных участков устанавливаются на основании Решения Думы Шегарского района и составляют:

 а) для ведения личного подсобного хозяйства – от 200 кв.м. до 5000кв.м;

 б) для индивидуального жилищного строительства – от 300 кв.м до 5000 кв.м.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться по отдельному договору под временное использование для ведения хозяйственной деятельности без права строительства.

Официально установленные нормы предоставления на сельских территориях земельных участков предусмотрены Законом Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».

1. максимальные размеры для ведения:

 садоводства – 1500 квадратных метров;

 огородничества – 1500 квадратных метров;

животноводства – 1500 квадратных метров;

дачного строительства - 1500 квадратных метров;

2. Минимальные размеры для ведения:

садоводства – 200 квадратных метров;

огородничества – 100 квадратных метров;

 животноводства – 100 квадратных метров;

дачного строительства - 300 квадратных метров;

Предельные размеры земельных участков, расположенных на территории одного муниципального района и предоставляемых крестьянским (фермерским) хозяйствам в собственность за плату на территории Томской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности:

1. максимальный размер – десять процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на день предоставления таких земельных участков;
2. минимальный размер – 100000 квадратных метров.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых отдельным категориям граждан, предусмотренным частью 1 статьи 7 настоящего Закона, в собственность бесплатно на территории Томской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства:

 1. максимальный размер - 2500 квадратных метров;
 2. минимальный размер - 300 квадратных метров.
 Предельные размеры земельных участков, предоставляемых отдельным категориям граждан, установленных пунктом 3 части 1 статьи 6 настоящего Закона, в собственность бесплатно на территории Томской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для дачного хозяйства:
 1. максимальный размер - 1500 квадратных метров;
 2. минимальный размер - 300 квадратных метров.

**Статья 8.3 Градостроительные регламенты - жилая зона.**

**Ж1- Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;блокированные жилые дома с приусадебными земельными участками. магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м. | хозяйственные постройки;гаражи не более чем на 2 легковые машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;открытые места для стоянки не боле 2-х легковых автомобилей; летние кухни;отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;строения для домашних животных и птицы;отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны расположенные на приусадебных участках;теплицы, оранжереи;надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;сады, огороды, палисадники;открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, приусадебные зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| гостиницы не более 20 местцентры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначениядошкольные и школьные образовательные учрежденияфельдшерско-акушерские пункты;аптеки, аптечные пункты площадью не более 50 кв.м.;спортплощадки;приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. парикмахерские;почтовые отделения, отделения связи;предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;опорные пункты правопорядка;памятники и памятные знаки. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-1:**

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь  |  |
| минимальный | 0,05 га |
| максимальный | 0.25 га |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе: |  |
|  от красной линии до линии застройки  | 5 м |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего приквартирного участка  | 3 м |
|  от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка  | 4 м |
|  от других построек (бани, гаражи и др.)до границы соседнего приквартирного участка  | 1 м |
|  от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 4 м |
|  от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 2 м |
|  от кустарников до границы соседнего приквартирного участка  | 1 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не более 3 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 50 % |

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. |
| 1.2 | До границы соседнего приусадебного участка расстояние по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее:от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома-3м;от постройки для содержания скота и птицы- 4м;от других построек-1м;от стволов высокорослых деревьев-4м;от среднерослых деревьев-2м;от кустарников-1м. |
| 1.3 | Ограждение земельных участков должно быть:- со стороны улицы - свето-воздухопроницаемой конструкции, единообразными на протяжении одного жилого квартала с обеих сторон улицы, высотой не более 1,8 м. Допускается по согласованию с администрацией МО «Трубачевское сельское поселение» устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов;  - со стороны соседних земельных участков – сетчатые или решетчатые, высотой не более 1,5 м. Ограждения так же могут быть:- дощатые высотой не более 1,8 м, с расстоянием между досками от 5 до 10 см;- штакетные высотой не более 1,2 м;- плетень высотой не более 1,2 м;- сетка - рабица высотой не более 1,8 м;- металлические, пластиковые, бетонные высотой не более 1,8 м.На период строительства жилого дома устанавливается сплошной забор высотой не более 2,0 м. |
| 1.4 | Постройки для скота следует предусматривать на расстоянии не менее 15м от окон жилых помещений. |
| 1.5 | Расстояние от окон жилых комнат усадебных, одно-двухквартирных домов до стен соседнего дома не менее 6м. |
| 1.6 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 1.7 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м |
| 1.8 | Запрещается размещать вывески площадью более одного квадратного метра и средств наружной рекламы на фасадах зданий и сооружений, на ограждении территорий без разрешения администрации Новониколаевского сельского поселения. |
| 1.9 | На придомовом участке допускается:— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка. |

**Ж2- Зона жилой застройки специального вида.**

Зона жилой застройки специального вида Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением садоводческих и садово-дачных товариществ. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| садовые дома, летние сооружения;сады, огороды;дачные дома и участки.  | дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (при соблюдении принципов добрососедства);индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;емкости для хранения воды на индивидуальном участке;водозаборы;общественные резервуары для хранения воды;помещения для охраны коллективных садов;площадки для мусоросборников;противопожарные водоемы;лесозащитные полосы; детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;физкультурно-оздоровительные сооружения;пункты оказания первой медицинской помощи; открытые гостевые автостоянки. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;постройки для содержания мелких домашних животных (при условии соблюдения минимальных расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья). |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж2 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж2:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Расстояние от застройки на территории садоводческих (дачных) объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.  |
| 1.2 | При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  |
| 1.3 | По границе территории садоводческого (дачного) объединения, как правило, предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и т.д.).Индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть: сетчатые или решетчатые высотой до 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. |
| 1.4 | Хозяйственные постройки следует предусматривать на расстоянии не менее 1м от границы участка. Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных приуадебных участках при соблюдении противопожарных требований. |
| 1.5 |  Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.  |
| 1.6 | Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ участков. |
| 1.7 | Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью:  - при числе участков: до 300 - не менее 25 куб.м;  - более 300 - не менее 60 куб.м. |

**Статья 8.4 Градостроительные регламенты - общественно-деловая зона.**

**О1-Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения О1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров населенных пунктов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| административные и офисные здания;гостиницы, гостевые дома; объекты культурно-зрелищного и досугового назначения;здания, сооружения спортивного и спортивно-зрелищного назначения;объекты торговли продовольственного и непродовольственного назначения; предприятия общественного питания;фирмы по предоставлению услуг населению;учреждения правопорядка и охраны;отделения связи, почтовые отделения. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;дворовые площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми приусадебными участками, индивидуальные жилые дома с приусадебными участками);объекты религиозного назначения;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; рынки открытые и закрытые;коммунально-бытовые объекты;объекты пожарной охраны;объекты по хранению автомобилей; размещения объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м;АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне О1 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Ограждение земельных участков спортивных комплексов, стадионов, катков и других спортивных сооружений должно быть выполнено из стальной сетки, сварных или литых металлических секций или железобетонное решетчатое, высотой не менее 2,0 метра |
| 1.2 | Ограждение открытых спортивных площадок должно быть высотой от 2,0 до 4,5 метров, выполненное из стальной сварной или плетеной сетки. |
| 1.3 | Ограждение предприятий общественного питания, гостиниц может быть в виде живой изгороди или стальной сетки высотой не менее 1,6 метра. |
| 1.4 | Ограждения объектов культурно- зрелищного назначения должны быть высотой не менее 1,6 метра, выполнены из стальной сетки или в виде живой изгороди. |
| 1.5 | При проектировании оград допускается применять также местные материалы (за исключением кирпича) с учетом технической и экономической целесообразности. Применение кирпичной кладки допускается для доборных элементов ограждений, входов и въездов. Живая изгородь представляет собой рядовую (1 - 3 ряда) посадку кустарников и деревьев специальных пород. Выбор пород кустарников и деревьев для живых изгородей следует производить с учетом почвенно-климатических условий. |
| 1.6 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.7 | Нормативы вместимости объектов делового, общественного и коммерческого назначения определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.8 | Для культовых и религиозных зданий и сооружений- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м; - максимальный процент застройки - 40;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| 1.9 | Размещение объектов пожарной охраны допускается с отступом от красной линии 10 метров, от стен жилых зданий расстояние определяется в соответствии с НПБ 101 – 95. |
| 1.10 | Размещение объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м осуществляется при соблюдении следующих параметров:-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /3000 кв. м;- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах участка - 60;- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;Величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):- автомобилей в сутки: до 2;- расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| 1.11 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |

**О2- Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

Зона О2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий социального и коммунально-бытового назначения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| учреждения здравоохранения, амбулаторно-поликлинические учреждения;учреждения школьного и дошкольного образования;органы социального обеспечения населения;предприятия коммунально-бытового назначения по обслуживанию населения;коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;диспансеры всех типов. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;парковки перед объектами здравоохранения, социального обеспечения и обслуживания населения;дворовые площадки;коммунально-хозяйственные площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| культовые здания и сооружения;мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;малоэтажные жилые дома для персонала, общежития |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне О2 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Ограждения земельных участков общеобразовательных учреждений: ограждение должно быть выполнено из стальной сетки, высотой не менее 1,5 метра и вдоль него зеленые насаждения. |
| 1.2 | Ограждения земельных участков детских садов, яслей: ограждение из стальной сетки или железобетонное решетчатое и полосой зеленых насаждений, высотой не менее 1,6 метра |
| 1.3 | Расстояние от зданий дошкольных общеобразовательных учреждений и общеобразовательных школ до красной линии не менее 10м, до стен жилых домов- исходя из норм инсоляции, освещенности и противопожарным нормам, в соответствии с СП 35-103-2001. |
| 1.4 | Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| 1.5 |  Площадь земельного участка для вновь строящихся ДОУ с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 40 м2 на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 м2 на 1 место; для встроенного здания ДОУ при вместимости более 100 мест - не менее 29 м2 на 1 место. |
| 1.6 | Дошкольные образовательные учреждения (далее - ДОУ) следует размещать в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03. |
| 1.7 | Лечебные учреждения размещаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3.1375-03 |
| 1.8 | Нормативы вместимости объектов социального и коммунально-бытового назначения определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.9 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м; |
| 1.10 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |

**О3- Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.**

Зона О3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| объекты складского назначения различного профиля;торговые комплексы, магазины при производственных предприятиях и объектах малого предпринимательства; склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;информационные центры, службы оформления заказов;предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);пункты охраны и чрезвычайных ситуаций;рынки различного назначения;автобазы. | выставки товаров;рекламные агентства;офисы;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);гостиницы;площадки для сбора мусора. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;объекты хранения автомобилей;размещения объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м;общежития, связанные с производством;ветеринарные лечебницы;общественные туалеты;антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне О3 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О3:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Ветеринарные лечебницы с содержанием животных имеют санитарно- защитную зону 100м. |
| 1.2 | Размещение объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м осуществляется при соблюдении следующих параметров:-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /3000 кв. м;- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах участка - 60;- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;Величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):- автомобилей в сутки: до 2;- расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| 1.3 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.4 | Нормативы вместимости объектов делового, общественного и коммерческого назначения определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.5 | Мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров и многофункциональные комплексы имеют санитарно-защитную зону 50м. |
| 1.6 | Размещение земельных участков под склады определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.7 | Расстояния от объектов хранения автомобилей определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  |

**О4- Общественно-деловая зона специального вида.**

Зона О4 выделена для обеспечения правовых условий формирования зон специального использования.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О4:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| религиозные объекты;мемориальные и памятные сооружения и объекты;объекты, сопутствующие отправлению культа;жилые дома церковного причта;мастерские и хозяйственные службы. | автостоянки, парковки;дворовые площадки;коммунально-хозяйственные площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан;специализированные магазины, предприятия общественного питания. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне О4 не подлежат установлению.**

**Статья 8.5 Градостроительные регламенты- производственная зона.**

**П1- Зона размещения предприятий 4 класса санитарной опасности.**

Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| производственные предприятия IV класса вредности различного профиля теплицы различного профиля;гаражи различного назначения;объекты технического обслуживания автомобилей;объекты складского назначения различного профиляобъекты технического и инженерного обеспечения предприятий;санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;офисы, административные службы;проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; объекты охраны различного назначения. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения  |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| АЗС;учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П1 не подлежат установлению.**

**П2- Зона размещения предприятий 5 класса санитарной опасности.**

Зона П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| производственные предприятия V класса вредности различного профиля;объекты складского назначения различного профиля;объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;офисы, административные службы;проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; объекты охраны различного назначения. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения  |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| АЗС;учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П2 не подлежат установлению.**

**П3- Коммунально-складская зона**

Зона П3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских предприятий и складских баз, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| коммунально-складские объекты различного профиля;гаражи различного назначения;объекты складского и перегрузочного назначения различного профиля. | объекты охраны различного назначения;открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| АЗС;учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;аварийно -спасательные службы. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П3 не подлежат установлению.**

**Статья 8.6 Градостроительные регламенты- зона инженерной инфраструктуры.**

**И - Зона инженерной инфраструктуры.**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон инженерной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах линейных объектов, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. Для проектирования и использования инженерной инфраструктуры применяются правила действующих технических регламентов, национальных стандартов и норм.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне И:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| объекты инфраструктуры газоснабжения;объекты инфраструктуры водоснабжения и водоотведения;объекты инфраструктуры электроснабжения;объекты инфраструктуры связи;объекты инфраструктуры теплоснабжения. | ограждение в установленных случаях;установка информационных знаков;благоустройство территории в установленных случаях;подъезды и проезды к объектам; |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне И не подлежат установлению.**

**Статья 8.7 Градостроительные регламенты- зона транспортной инфраструктуры.**

**Т- Зона транспортной инфраструктуры**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;посты ГИБДД;автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);станции технического обслуживания легковых автомобилей, придорожные сервисы; автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы;остановочные павильоны, привокзальные площади, пироны;объекты железнодорожного транспорта;диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,гостевые автостоянки, парковки;площадки для сбора мусора;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);привокзальные гостиницы;привокзальные объекты торговли и общественного питания. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| логистические центры;торговые центры, специализированные автосалоны;мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;жилые дома для работников железной дороги;складские помещения; |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Т не подлежат установлению.**

**Т1- Зона транспортной инфраструктуры**

В зону транспортной инфраструктуры Т1 входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия и т.д.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| улицы, переулки, проезды остановочные павильоны;отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; объекты технического обслуживания автомобилей;автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);автостоянки, парковки; | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;площадки для сбора мусора;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения;мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Т1 не подлежат установлению.**

**Статья 8.8 Градостроительные регламенты - зона сельскохозяйственного использования.**

**Сх1-Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования**  |
| Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;Луга, пастбища;Личные подсобные хозяйства. | Ведение дачного хозяйства. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ1 не подлежат установлению.**

**Сх2- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

Зона сельскохозяйственного использования Сх2 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию сельскохозяйственной деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх2

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| ферма различного назначения;склады;санитарно-технические сооружения;элеваторы;бойни мелких и крупных животных;тепличные и парниковые хозяйства. | здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования предприятия;объекты инженерной инфраструктуры |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ2 не подлежат установлению.**

**Сх3- Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственного использования Сх3 предназначена для сохранения земель сельскохозяйственного использования, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости, до момента принятия решения об изменении их назначения соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| огороды;теплицы;луга, пастбища, сенокосы;пустыри. | подъезды, проезды, разворотные площадки;защитные лесополосы |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ3 не подлежат установлению.**

**Сх4- Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования Сх4 предназначена для выделения территорий древесно-кустарниковых насаждений из составе зоны сельскохозяйственных угодий и предотвращения их занятия другими видами деятельности, до момента принятия решения об изменении их вида использования соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования***  |
| защитные лесополосы;многолетние древесно-кустарниковые насаждения. | подъезды, проезды, разворотные площадки. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ4 не подлежат установлению.**

**Статья 8.9 Градостроительные регламенты- зона рекреационного назначения.**

**Р- Зона общественных рекреационных территорий**

В состав зоны рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельностьСоздание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды;Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. | Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;Летние театры, эстрады;Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;Общественные туалеты;Сети инженерно-технического обеспечения;Лесные насаждения. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Пункты полиции, охраны;Тренировочные базы;Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;Детские оздоровительные лагеря;Пляжи;Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;Открытые спортивные и игровые площадки;Велотреки;Пункты оказания первой медицинской помощи;Объекты пожарной охраны;Спасательные станции;Места временного хранения транспортных средств (не ближе чем на расстоянии водоохраной зоны от водоема);Площадки для выгула собак;Места для пикников. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р не подлежат установлению.**

**Р1- Зона парков, скверов, бульваров и набережных**

Зона общественных рекреационных территорий Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р1:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование территории | Ед. изм. | Показатель  |
| **Парки**  |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения  | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 18 – 25 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения  | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 25 – 50 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 75 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 23 - 17 |
| Здания и сооружения  | % | 2 - 3 |
| **Пляжи** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 20-40 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 3-5 |
| Здания и сооружения | % | 5-8 |

**Р2 -Зона размещения объектов отдыха и туризма**

Градостроительный регламент зоны размещения объектов, предназначенных для отдыха, туризма, физической культуры и спорта Р2

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| * Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* Тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
* Спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
* Гостиницы; мотели, кемпинги,
* Физкультурно-спортивные здания и сооружения
* Купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования,
* Спортивно-оздоровительные центры;
* Бани, сауны
* Аптечные пункты;
* Предприятия общественного питания;
* Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
* Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* Гостевые автостоянки, парковки,
* Площадки для сбора мусора
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* Спортплощадки;
* Игровые площадки, площадки для национальных игр;
* Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* Пляжи;
* Общественные туалеты, душевые
* Общественные зеленые насаждения
* Объекты гражданской обороны,
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
* Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| * Жилые дома сезонного проживания,
* Культовые здания и сооружения;
* Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания;
* Пожарное депо на 1 автомобиль
 |  |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р2 не подлежат установлению.**

**Статья 8.10 Градостроительные регламенты- зона специального назначения.**

**Сп1- Зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов и для размещения режимных объектов федерального и регионального значения.

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 9.4. настоящих Правил.

 **Сп1 -Зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| кладбища;объекты, связанные с отправлением культа;крематории;скотомогильники (открытые и закрытые);полигоны ТБО, свалки. | вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;автостоянки, парковки;площадки для сбора мусора сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; общественные туалеты;благоустройство территорий;подъезды. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| культовые здания и сооружения;киоски, временные павильоны розничной торговли;объекты пожарной охраны;пункты полиции. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Сп1 не подлежат установлению.**

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сп1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
* первой зоны санитарной охраны курортов;
* со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
* на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
 |
| 1.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м. |
| 1.4 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |
| 1.5 | Скотомогильники (биотермические ямы) располагаются на сухом возвышенном участке земли площадью не более 600кв.м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2м от поверхности земли. |
| 1.6 | Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается. |
| 1.7 | Полигон ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигон на территории оврагов, начиная с его верховья, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. |
| 1.8 | Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются по полигоны болота глубиной более 1м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. |
| 1.9 | Ограничения по размещению ТБО установлены в настоящих Правилах в ст.9.4. |