**- Научно – проектный институт**

**пространственного планирования**

**«ЭНКО»**

199178, Санкт-Петербург, 17-я, 18-я линии, д. 24 В.О., БЦ «Сенатор», корпус Д http//www.enko. spb.ru; тел/факс. 812-332 9710; e-mail: enko@enko.spb.ru

Инв. № 64/172

Экз. 1

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«КЛЮЧЕВСКОЕ»

КЕЗСКОГО РАЙОНА

УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**Правила землепользования и застройки**

г. Санкт–Петербург – п. Кез

2013

Инв. № 64/172

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«КЛЮЧЕВСКОЕ»

КЕЗСКОГО РАЙОНА

УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**Правила землепользования и застройки**

Проект муниципального нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ключевское» подготовлен Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (город Санкт-Петербург) по заказу администрации муниципального образования «Ключевское» (Договор от 14 июня 2013 года)

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **С.В. Скатерщиков** |
| **Зам. генерального директора,****Главный архитектор проекта** | **О.В. Красовская** |
|  |  |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 5**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179365)

[**Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного управления 5**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179366)

[*Статья 1. Состав и структура Правил землепользования и застройки 5*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179367)

[*Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 5*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179368)

[*Статья 3. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил 10*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179369)

[*Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение 12*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179370)

[*Статья 5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 14*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179371)

[*Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 15*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179372)

[*Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 15*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179373)

[**Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 18**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179374)

[*Статья 8. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 18*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179375)

[*Статья 9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 19*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179376)

[*Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 19*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179377)

[*Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179378)

[*Статья 12. Установление публичных сервитутов 23*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179379)

[*Статья 13. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов 24*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179380)

[**Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории 25**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179381)

[*Статья 14. Общие положения о планировке территории 25*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179382)

[*Статья 15. Особенности подготовки документации по планировки территории 27*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179383)

[*Статья 16. Развитие застроенных территорий 28*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179384)

[*Статья 17. Проекты межевания территории 29*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179385)

[**Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 30**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179386)

[*Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки 30*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179387)

[*Статья 19. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 32*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179388)

[*Статья 20. Порядок проведения публичных слушаний по документации по планировке территорий: (проектов планировки и проектов межевания территории) 34*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179389)

[*Статья 21. Публичные слушания по вопросам об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 35*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179390)

[**Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила 36**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179391)

[*Статья 22. Основания для внесений изменений в Правила 36*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179392)

[*Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила 37*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179393)

[*Статья 24. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам 38*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179394)

[**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 41**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179395)

[*Статья 25. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий. 41*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179396)

[**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 42**](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179397)

[*Статья 26. Перечень территориальных зон 42*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179398)

[*Статья 27. Общие требования 42*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179399)

[*Статья 28. Жилые зоны 45*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179400)

[*Статья 29. Общественно-деловые зоны 47*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179401)

[*Статья 30. Рекреационные зоны 51*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179402)

[*Статья 31. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 53*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179403)

[*Статья 32. Сельскохозяйственные зоны 60*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179404)

[*Статья 33. Зоны специального назначения 61*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179405)

[*Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 64*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179406)

[*Статья 35. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (земельных участков) и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 65*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179407)

[*Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон 65*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179408)

[*Приложение 72*](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc369179409)

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

***Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного управления***

**Статья 1. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ключевское» (далее – Правила) включают в себя:

1) порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования территорий;

3) градостроительные регламенты.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении.

1)**Автомобильная стоянка** – место стоянки транспортных средств, представляющее собой специально оборудованное одно- или многоуровневое инженерное сооружение, предназначенное для хранения транспортных средств.Автостоянки могут быть оборудованы навесами, легкими ограждениями, смотровыми эстакадами.

2)**Автомобильная парковка** - место стоянки транспортных средств, представляющее собой участок проезжей части автомобильной дороги, улицы и дороги населенного пункта или прилегающей к ним территории.

3)**Благоустройство -** совокупность работ по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружению водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.; улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др., осуществляемая в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

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

5)**Временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов.

6) **Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в разделе 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;

7) **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.

8)**Гостевая автостоянка** - открытая площадка, предназначенная для кратковременного хранения (паркирования) легковых автомобилейпосетителей жилой застройки.

9) **Градостроительная документация** - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования и документации по планировке территорий, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе.

10)**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.

11) **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.

12) **Жилой дом** **блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.IE5%5C3VHWOL4I%5C%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F_%D0%9A%D0%B5%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#sub_1012). В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки.

13)**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

14)**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.

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

16)**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

17)**Коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

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

19)**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).

20) **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.

21) **Линии регулирования застройки** – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

22) **Многоквартирный жилой 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.

23) **Объекты недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки и все объекты, которые прочно связаны с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

24) **Основной вид разрешенного использования** – это вид использования, который не может быть запрещен при условии соблюдения всех действующих строительных норм, стандартов безопасности, санитарно-гигиенических требований, экологических требований и обязательных требований, утвержденных для данного муниципального образования.

25) **Охранная зона** – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, для которых она устанавливается.

26)**Плотность застройки** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений (все этажи зданий) на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно), выраженной в квадратных метрах, к площади земельного участка, выраженной в гектарах).

27)**Проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, 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.

28)**Процент застройки участка** – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

29)**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

30)**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Удмуртской Республики.

31)**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

32)**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

33)**Реконструкция** [**объектов капитального строительства**](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0) **(за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

34)**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, отделяющая промышленные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

35) **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.

36) **Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

37) **Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или приняты 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); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

38)**Условно разрешенный вид использования**  – это вид использования, для которого необходимо получение специальных согласований путем проведения общественных слушаний.

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

40)**Элемент планировочной структуры** – квартал, микрорайон, район, часть городской застройки, ограниченная линиями магистралей, проездов, границами населенного пункта, муниципального образования, естественными границами природных объектов.

41) **Этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных (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.

2. Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 3. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Ключевское» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для защиты прав граждан и обеспечении 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; 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:

1) создание условий для устойчивого развития муниципального образования «Ключевское», реализации планов и программ развития муниципального образования «Ключевское», систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий муниципального образования «Ключевское»;

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

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

2) установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

3) проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

5) согласованию проектной документации;

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «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 природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ключевское» 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 муниципального образования «Ключевское».

**Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения (постановления) по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план муниципального образования «Ключевское», документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительные регламенты 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Ключевское»;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты определяют основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

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

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

1) 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 от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

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

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

6. 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 от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

4) максимальный процент застройки участков, коэффициент застройки;

5) максимальную плотность застройки, коэффициент плотности застройки;

6) иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Ключевское».

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

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

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация 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 от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «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.

9. Объекты благоустройства всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.

**Статья 5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации.

**Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Администрация муниципального образования «Ключевское» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район и в государственной информационной системе;

3) открытой продажи их копий;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных материалов в администрации муниципального образования «Ключевское»;

5) предоставления администрацией муниципального образования «Ключевское» физическим и юридическим лицам на платной основе 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 их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории муниципального образования «Ключевское» в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности совета депутатов муниципального образования «Ключевское» входит:

1) утверждение изменений в Правила;

2) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) другие обязанности в соответствии с законодательством.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы муниципального образования «Ключевское» входит:

1) утверждение документации по планировке территории;

2) принятие решения (постановления) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) принятие решения (постановления) о подготовке проекта изменения в Правила;

4) другие обязанности в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования «Ключевское» входит:

1) обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

2) согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

3) обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

4) предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

6) организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

7) ведение карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах;

9) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

10) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Ключевское» для муниципальных нужд;

11) подготовка для совета депутатов муниципального образования «Ключевское» регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

12) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

13) иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Кезский район входит:

1) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

2) предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

3) обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

4) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

6. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия Комиссии входит:

1) рассмотрение заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил;

2) рассмотрение заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

3) организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил;

4) подготовка рекомендаций администрации муниципального образования «Ключевское» по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования «Ключевское», касающихся вопросов землепользования и застройки.

5) организация подготовки предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 23 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) осуществление других полномочий.

Комиссия формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при администрации муниципального образования «Ключевское».

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

***Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами***

**Статья 8. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство применяется порядок, установленный статьей 15 настоящих Правил.

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

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

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним статьи 10 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами: Федеральным законом № 172-ФЗ от 21 декабря 2004 года "[О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую](http://www.rg.ru/2004/12/30/zemli-perevod.html)".

**Статья 9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры, и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетания таких размеров и параметров.

**Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального образования «Ключевское» в Комиссию с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) сведения о заявителе;

2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

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

4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. При получении заявления Комиссия:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменное заключение по предмету запроса от администрации муниципального образования «Ключевское»;

4) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда земельный участок расположен в границах соответствующих зон охраны и зон с особыми условиями использования территорий.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

7. 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.

8. 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.

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Ключевское» о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

10. 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.

11. 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 в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район.

12. 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 в администрацию муниципального образования «Ключевское».

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации глава муниципального образования «Ключевское» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район.

15. 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.

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

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

Комиссия подготавливает и направляет администрации муниципального образования «Ключевское» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Ключевское» о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. На основании рекомендаций Комиссии в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации глава муниципального образования «Ключевское» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. 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.

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

**Статья 12. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Ключевское» вправе принимать муниципальные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, 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 только путем установления публичных сервитутов.

2. Общественные нужды, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, установлены частью 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, нормативными правовыми актами Удмуртской Республики, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ключевское».

5. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 13. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие требованиям градостроительных регламентов, 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.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства 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.

2. Реконструкция несоответствующих требованиям градостроительных регламентов 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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

***Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории***

**Статья 14. Общие положения о планировке территории**

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

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

1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Решения (постановления) о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией муниципального образования «Ключевское» с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 15. Особенности подготовки документации по планировки территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования «Ключевское» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования «Ключевское» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия администрации муниципального образования «Ключевское» по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение (постановление) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого постановления и размещается в сети "Интернет" на официальном сайте муниципального образования Кезский район.

3. В течение месяца со дня опубликования постановления администрации муниципального образования «Ключевское» о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования «Ключевское» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией муниципального образования «Ключевское» самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией муниципального образования «Ключевское» по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также тре­бованиям, предъявляемым к участникам конкурса при проведении торгов на право подготовки документа­ции по планировке территории.

7. Администрация муниципального образования «Ключевское» готовит задание на проектирование соответствующей документации по планировке территории, согласовывает его с исполнителем и утверждает, а также оказывает содей­ствие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

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

**Статья 16. Развитие застроенных территорий**

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

2. Решение (постановление) о развитии застроенной территории принимается администрацией муниципального образования «Ключевское» по собственной инициативе, по инициативе органа государственной власти Удмуртской Республики, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике).

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

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=70316;dst=100132) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных советом депутатов муниципального образования «Ключевское».

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

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение (постановление) о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в [частях 3](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1103) и [4](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1106) настоящей статьи.

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

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1112) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение (постановление) о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым администрацией муниципального образования «Ключевское» заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=108903;dst=35).

**Статья 17. Проекты межевания территории**

1. Проекты межевания территорий устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, иных территорий общего пользования, а также железных, автомобильных дорог и других видов внешнего транспорта не проводится.

2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки или застройки квартала, микрорайона, территориальной зоны.

3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользований, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков в собственность (за плату и бесплатно) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются в порядке статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормами, нормативными правовыми актами Удмуртской Республики или муниципальными правовыми актами, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены при наличии свободных земель до нормативных размеров.

6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты (статья 12 настоящих Правил).

8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.

9. Проект межевания застроенных территорий обсуждается на общественных слушаниях и с учетом их результатов утверждается администрацией муниципального образования «Ключевское». Утвержденный проект межевания является основанием для установления границ земельных участков на местности.

10. Разработка, согласование и утверждение проектов межевания осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

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

**Статья 18. 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 следующих случаях обсуждения:

1) внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Ключевское»;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Ключевское», муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ключевское», настоящими Правилами.

3. Администрация муниципального образования «Ключевское» перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия – в случаях, определенных пунктами 2, 4-6 части 1 настоящей статьи;

2) администрация муниципального образования «Ключевское» – в случаях, определенных пунктами 1 и 3 части 1 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования «Ключевское» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении (постановлении) о назначении публичных слушаний.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления муниципального образования «Ключевское», физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

**Статья 19. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской федерации и Удмуртской Республики, Уставом муниципального образования «Ключевское» и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Ключевское».

2. Целями проведения публичных слушаний являются:

1) выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

2) подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

3) оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления муниципального образования «Ключевское» по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проекты о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

4. Публичные слушания проводятся по инициативе группы жителей, обладающих активным избирательным правом на выборах в органы местного самоуправления, численностью не менее 10 человек; совета депутатов муниципального образования «Ключевское»; главы муниципального образования «Ключевское».

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета муниципального образования, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

6. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или совета депутатов муниципального образования «Ключевское», назначаются советом депутатов муниципального образования «Ключевское», а по инициативе главы муниципального образования «Ключевское» – главой муниципального образования «Ключевское».

7. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

2) дата, время, место проведения публичных слушаний;

3) инициатор проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

8. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 10 дней до их проведения.

9. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

10. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации постановления о проведении публичных слушаний:

1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в Правила, проект планировки территории и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес Комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

11. Действия, указанные в пункте 1 части 10 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

12. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

14. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе муниципального образования «Ключевское» или в администрацию муниципального образования «Ключевское» для принятия решения (постановления).

15. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

16. Орган местного самоуправления, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие муниципального правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

**Статья 20. Порядок проведения публичных слушаний по документации по планировке территорий: (проектов планировки и проектов межевания территории)**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального образования «Ключевское», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования «Ключевское» и (или) муниципальными правовыми актами совета депутатов муниципального образования «Ключевское» 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 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. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию муниципального образования «Ключевское» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. 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 в сети "Интернет" на официальном сайте муниципального образования Кезский район.

7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Ключевское» и (или) муниципальными правовыми актами совета депутатов муниципального образования «Ключевское» и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Подготовленная документация по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний должны быть направлены главе администрации муниципального образования «Ключевское» не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава муниципального образования «Ключевское» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение (постановление) об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. 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 в сети "Интернет" на официальном сайте муниципального образования Кезский район.

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной администрацией муниципального образования «Ключевское», совет депутатов муниципального образования «Ключевское» вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 21. Публичные слушания по вопросам об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального образования «Ключевское»с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. 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.

4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся Комиссией на основании поступившего заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. На публичные слушания персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. 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 «Ключевское», но не может быть более одного месяца

***Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила***

**Статья 22. Основания для внесений изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Ключевское» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану 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) необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Удмуртской Республики, муниципальных правовых актах.

2. Дополнения и изменения Правил, вносимые в процедурные нормы Правил (раздел I), в карту градостроительного зонирования (раздел II), градостроительные регламенты (раздел III) утверждаются представительным органом местного самоуправления муниципального образования «Ключевское».

**Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Удмуртской Республики, орган местного самоуправления муниципального образования Кезский район, орган местного самоуправления муниципального образования «Ключевское», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

1) запрашивает у администрации муниципального образования «Ключевское» заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении администрации муниципального образования «Ключевское»), в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет его в администрацию муниципального образования «Ключевское».

4. Глава муниципального образования «Ключевское» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Администрация муниципального образования «Ключевское» обеспечивает:

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

2) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану муниципального образования «Ключевское», схемам территориального планирования Российской Федерации, Удмуртской Республики, муниципального образования Кезский район перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений администрация муниципального образования «Ключевское» в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил. Продолжительность публичных по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район и направляет его с протоколами публичных слушаний в администрацию муниципального образования «Ключевское».

9. Глава муниципального образования «Ключевское» в течение десяти дней после представления документов, определенных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в совет депутатов муниципального образования «Ключевское»;

2) об отклонении проекта.

10. Совет депутатов муниципального образования «Ключевское» по результатам рассмотрения документов, представленных администрацией муниципального образования «Ключевское», принимает одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещаются в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Кезский район и в государственной информационной системе.

**Статья 24. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик этих участков в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального образования «Ключевское» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Администрация муниципального образования «Ключевское» в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается главой администрации муниципального образования «Ключевское». Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

3. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ключевское»;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определенными границами земельных участков, в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

5. Границы формируемых земельных участков, утвержденные администрацией муниципального образования «Ключевское» в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

6. Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

7. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

8. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьей 15 настоящих Правил.

9. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Минрегиона Российской Федерации от 10 мая 2011 года № 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83.

11. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования Кезский район в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Кезский район, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Удмуртской Республики, муниципального образования «Ключевское».

12. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, муниципальными правовыми актами муниципального образования Кезский район.

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

**Статья 25. Карта градостроительного зонирования****. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 26. Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ  |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-4 | Зона перспективного градостроительного развития |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ  |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона учреждений здравоохранения |
| О-3 | Зона общеобразовательных учреждений (школы) |
| О-4 | Зона детских дошкольных учреждений |
|  | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| Р-1 | Зона озеленения общего пользования |
| Р-4 | Зона лесов |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| П-1 | Зона производственных объектов I класса опасности |
| П-2 | Зона производственных объектов IV класса опасности |
| Т-1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| Т-2 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
|  | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  |
| С-1 | Зона кладбищ |
| С-2 | Зона озеленения специального назначения |
| С-3 | Зона объектов размещения отходов потребления |

**Статья 27. Общие требования**

1. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 34-36 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 38 настоящих Правил.

2. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии с приложением Г к СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее - СП 42.13330.2011).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование жилых зон | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,4 | 1,2 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены (брутто) с учетом необходимых по расчету объектов обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

3. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной
застройки жилой зоны в соответствии с СП 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

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

1) обособленные от жилой территории входы для посетителей;

2) обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

3) самостоятельные шахты для вентиляции;

4) отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;

5) индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

5. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение», актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*, противопожарными требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

7. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с приложением Д к СП 42.13330.2011: рекомендуемые размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру 400 - 600 м2 и более (включая площадь застройки) - при одно-, двухквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке усадебного типа; 200 - 400 м2 (включая площадь застройки) - при одно-, двух- или четырехквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке коттеджного типа; 60 - 100 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа; 30 - 60 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух- и трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-, 4 -этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей).

8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с приложением Ж к СП 42.13330.2011, генеральным планом муниципального образования «Ключевское» и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ключевское».

9. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии СП 42.13330.2011, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

10. Объекты, предназначенные для обеспечения реализации разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

11. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования, предусматриваются в соответствии с приложениями К и Л к СП 42.13330.2011.

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

14. Фасады зданий, строений сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов согласовываются с администрацией муниципального образования «Ключевское». Запрещается самовольное переоборудование фасадов и их конструктивных элементов без согласования с администрацией муниципального образования «Ключевское», а в отношении многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений. Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией. Сооружение балконов (лоджий) допускается только в границах вышерасположенных балконов (лоджий). Не допускается сооружение пристроек, балконов к фасадам зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц. Не допускается на лицевых фасадах зданий размещение инженерно-технического оборудования. Собственники, пользователи, владельцы, арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов, кровли.

15. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями предусматриваются в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

16. Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий – 50 м.

17. Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 50 м.

**Статья 28. Жилые зоны**

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

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

Основные виды разрешенного использования

* Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
* Жилые дома с местом приложения труда
* Блокированные жилые дома с участками
* Объекты образовательных учреждений (детские сады, школы, школа-интернат)
* Объекты здравоохранения (поликлиники, пункты первой медицинской помощи, молочные кухни, аптеки и т.п.)
* Молочные кухни, аптеки
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Условно разрешенные виды использования

* Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Приусадебные участки при блокированных домах
* Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), летние гостевые домики
* Объекты органов государственной власти, органов местного самоуправления
* Объекты государственных и муниципальных учреждений
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Гаражи или стоянки 1-3 места
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации
* Площадки: детские, хозяйственные, отдыха
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты
* Сады, огороды
* Водоемы, водозаборы
* Теплицы, оранжереи
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)

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

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания»;
* СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
* СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 635/10);
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другие действующие нормативы и технические регламенты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц | м | 5 |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц | м | 5 |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков | м | 4 |
|  | Максимальная этажность | эт. | 3 |
|  | Максимальная высота здания | м | 14 |
|  | Минимальный размер земельного участка | га | 0,06 |
|  | Максимальный размер земельного участка | га | 0,5 |

**Ж-4 ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

**Статья 29. Общественно-деловые зоны**

**О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов значения поселения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

* Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения
* Учреждения и объекты культуры (дома культуры, клубы, библиотеки, кинотеатры, музеи, и пр.)
* Конфессиональные (религиозные) объекты
* Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы; плавательные бассейны; открытые плоскостные спортивные сооружения: корты, катки, спортивные площадки и другие)
* Гостиницы
* Предприятия и объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания (химчистки, парикмахерские, прачечные и иные)
* Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы
* Торгово-выставочные комплексы
* Рынки
* Аптеки
* Пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерские здравпункты
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отделения связи, почтовые отделения, автоматические телефонные станции, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков

Условно разрешенные виды использования

* Многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
* Детские дошкольные учреждения
* Многопрофильные учреждения и объекты дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы и их филиалы, кружки)
* Фельдшерские (фельдшерско-акушерские) пункты, фельдшерские здравпункты, станции (подстанции) скорой помощи, выдвижные пункты медицинской помощи
* Учреждения социальной защиты
* Общежития, гостиницы
* Ветеринарные лечебницы без содержания животных
* Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Временные объекты торговли и общественного питания
* Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
* Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие боксового типа и многоуровневые)

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
* Площадки для выгула собак
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Гостевые автостоянки, открытые автопарковки и автостоянки под навесом
* Скверы, бульвары
* Отдельно стоящие гаражи для инвалидов
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

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

1) Минимальный отступ зданий от красной линии – 3 м. Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений до красных линий – 25 м.

2) Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий – 25 м.

3) Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат - 6 м. Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

4) Максимальная этажность – 3 этажа.

5) Максимальный процент застройки земельного участка – 70 %.

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
* СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 635/10);
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Амбулаторно-поликлинические учреждения
* Станции (подстанции) скорой помощи
* Аптеки
* Молочные кухни
* Пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерские здравпункты

Условно разрешенные виды использования

* Учреждения и объекты социальной защиты
* Конфессиональные (религиозные) объекты
* Жилые дома для обслуживающего персонала
* Временные объекты торговли и общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки для отдыха, хозяйственные
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
* Открытые автопарковки и автостоянки для персонала и посетителей
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
* СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. № 635/10);
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**О-3 ЗОНА ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ (ШКОЛЫ)**

Зона предназначена для размещения общеобразовательных учреждений, учреждений дошкольного образования, учреждений дополнительного образования детей, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Общеобразовательные школы, лицеи, гимназии
* Школы-интернаты
* Детские дошкольные учреждения
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)

Условно разрешенные виды использования

* Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
* Учреждения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
* Временные объекты торговли и общественного питания
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Спортивные площадки и сооружения, площадки для отдыха
* Мастерские, хозяйственные и специального назначения площадки
* Объекты общественного питания для учащихся и преподавателей
* Пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерские здравпункты
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Гостевые автостоянки, открытые автопарковки и автостоянки для персонала
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-3

1) Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м.

2) Максимальная этажность – 3 этажа.

3) Максимальный процент застройки земельного участка – 30 %.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-3, определяются требованиями к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* приложение Ж к СП 42.13330.2011;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**О-4 ЗОНА ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Основные виды разрешенного использования

* Детские дошкольные учреждения
* Начальные школы

Условно разрешенные виды использования

* Пункты первой медицинской помощи

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки для отдыха, хозяйственные специального назначения
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-4

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011, Приложение Ж;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий  | м | 25 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

**Статья 30. Рекреационные зоны**

**Р-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

* Скверы, сады, парки
* Детские площадки, открытые спортивные площадки, площадки для отдыха
* Велосипедные и прогулочные дорожки
* Малые архитектурные формы, водоемы
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Условно разрешенные виды использования

* Временные торговые объекты торговли и общественного питания
* Предприятия общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние павильоны, выставочные павильоны, аттракционы)
* Общественные туалеты
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката инвентаря
* Оборудованные площадки и сооружения для проката инвентаря
* Помещения для охраны
* Гостевые автостоянки
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

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

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.9;

**Р-4 ЗОНА ЛЕСОВ**

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

Основные виды разрешенного использования

* Лесопарки (лесные массивы)
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Лесопитомники
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Малые архитектурные формы

Условно-разрешенные виды

* Временные торговые объекты торговли и общественного питания
* Предприятия общественного питания
* Музеи, выставочные залы

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком
* Общественные туалеты
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние павильоны, выставочные павильоны, аттракционы)
* Велодорожки
* Оборудованные площадки и сооружения для проката инвентаря
* Помещения для охраны
* Площадки для отдыха, детские, хозяйственные
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Гостевые автостоянки
* Автостоянки ведомственного транспорта
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;

Существующие массивы лесов следует преобразовывать в лесопарки.

Обслуживающие сооружения и хозяйственные объекты должны занимать не более 2 % территории.

**Статья 31. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

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

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», актуализированная редакция СНиП II-89-80\*.

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

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

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

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны. При ширине до 300 м – 60 %, свыше 300 до 1000 м – 50 %, свыше 1000 м до 3000 м – 40 %, свыше 3000 м – 20 %.

7. 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.

8. 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 т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

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

* приложением E к СП 42.13330.2011;
* Нормативами градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;
* 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.

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

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

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта.

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

* СП 42.13330.2011;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;
* 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-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ**

* Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, а также иных объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основые виды разрешенного использования

* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной опасности
* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II, III, IV, V классов санитарной опасности
* Объекты складского назначения и оптовые базы промышленных товаров
* Пожарные части

Условно разрешенные виды использования

* Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
* Здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, прочие объекты, связанные с обслуживанием предприятий
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
* Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
* Конфессиональные объекты
* Магазины оптовой и мелкооптовой торговли промышленными товарами
* Рынки промышленных товаров
* Крупные торговые комплексы
* Торгово-выставочные комплексы
* Временные торговые объекты
* Предприятия общественного питания для персонала
* Ветеринарные лечебницы
* Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
* Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных т индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
* Погрузо-разгрузочные площадки
* Объекты пожарной охраны
* Сооружения для хранения транспортных средств
* Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
* Пункты первой медицинской помощи
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

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

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение E;
* СНиП -89-90\* «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-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона производственных объектов предназначена для размещения, производственных объектов IV-V классов опасности и иных объектов в соответствии с приведенными ниже видами разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования

* Промышленные предприятия и объекты, коммунально-складские объекты IV класса санитарной опасности
* Промышленные предприятия и объекты, коммунально-складские объекты V класса санитарной опасности

Условно разрешенные виды использования

* Здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, проектные и изыскательские организации
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
* Конфессиональные (религиозные) объекты
* Торгово-выставочные, крупные торговые комплексы, объекты оптовой и мелкооптовой торговли промышленными товарами
* Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
* Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие боксового типа и многоуровневые)

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Аварийные службы
* Пожарные депо, объекты пожарной охраны
* Станции технического обслуживания, автомойки, автозаправочные станции
* Автопарковки, автостоянки и гаражи (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие боксового типа и многоуровневые) для постоянного и временного хранения ведомственных грузовых и легковых автомобилей
* Автопарковки для работников предприятий
* Погрузо-разгрузочные и хозяйственные площадки
* Объекты общественного питания для персонала
* Пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерские здравпункты
* Зеленые насаждения, в том числе озеленение специального назначения
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Максимальная высота зданий – 12 м. Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

* Электростанции, ТЭЦ, электроподстанции, котельные и газораспределительные станции
* Газохранилища
* АТС, районные узлы связи
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Канализационные очистные сооружения
* Канализационные насосные станции
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Отстойники
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Отделения пожарной охраны
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы

Условно разрешенные виды использования

* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Научные и опытные станции
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
* Склады и оптовые базы IV-V класса санитарной опасности по классификации СанПиН
* Отделения пожарной охраны

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Озеленение специального назначения
* Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания

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

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение E;
* СНиП -89-90\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

* Железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, инфраструктура железнодорожного транспорта
* Автовокзалы, автостанции
* Автобазы
* Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Парки
* подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Базы пассажирского транспорта, таксопарки
* Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Автовокзалы, автостанции
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)

Условно разрешенные виды использования

* Отделения пожарной охраны
* Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* АТС, районные узлы связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Озеленение специального назначения
* Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
* Автомобильные мойки
* Пункты питания для персонала и посетителей
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Помещения или здания для охраны
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2

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

* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение E;
* СНиП -89-90\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**Статья 32. Сельскохозяйственные зоны**

**СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**

Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства

Основные виды разрешенного использования

* Пашни, сенокосы, пастбища

Условно разрешенные виды использования

* Временные торговые объекты
* Сезонные обслуживающие объекты
* Гостевые автостоянки

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Мелиоративные сооружения
* Некапитальные вспомогательные строения
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

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

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другие действующие нормативно-правовые документы.

**СХ-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

 Зона, предназначенная для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного производства.

Основные виды разрешенного использования

* Птицефабрики, животноводческие комплексы, фермы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники
* Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
* Крестьянско-фермерские хозяйства

Условно разрешенные виды использования

* Объекты торговли (магазины, рынки, ярмарки)
* Временные торговые объекты
* Сезонные обслуживающие объекты
* Гостевые автостоянки
* Гаражи и автостоянки грузовых, ведомственных, легковых автомобилей
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Личное подсобное хозяйство

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты общественного питания для персонала
* Здания управления
* Аварийные службы
* Пожарные депо
* Мелиоративные сооружения
* Складские здания, погрузо-разгрузочные и хозяйственные площадки
* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
* Площадки хозяйственные
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-2

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* другие действующие нормативно-правовые документы.

**Статья 33. 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. Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

Основные виды разрешенного использования

* Кладбища, колумбарии, дома траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания
* Конфессиональные (религиозные) объекты
* Мемориалы
* Лесопарки (лесные массивы)
* Озеленение специального назначения

Условно разрешенные виды использования

* Отдельно стоящие объекты торговли
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты ритуального назначения
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые
* Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны (хозяйственные постройки, мастерские и др.)
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

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

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»;
* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике.

**С-2 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.)
* Лесные массивы

Условно разрешенные виды использования

* Производственные и коммунально-складские объекты без увеличения установленной санитарно-защитной зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки для выгула собак
* Гаражи и стоянки индивидуальных легковых автомобилей
* Гаражи и стоянки грузового и ведомственного транспорта
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Для размещения транспортной инфраструктуры: проезды, улицы, парковки перед объектами обслуживания
* Для размещения инженерной инфраструктуры: инженерные сооружения и сети теплоснабжения, инженерные сооружения и сети связи, инженерные сооружения и сети электроснабжения, инженерные сооружения и сети газоснабжения, инженерные сооружения (повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни) и сети водоснабжения, инженерные сооружения и сети канализации

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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»;
* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.9;
* Нормативы градостроительного проектирования по Удмуртской Республике;
* Другие действующие нормативно-правовые документы.

**С-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ**

Зона предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО, свалок. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

* Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
* Мусороперерабатывающие комплексы
* Пункты утилизации снега, снегосвалки
* Озеленение специального назначения

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»;
* СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
* СНиП 2.01.28-85 «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промотходов» М. 1985 г.;
* Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ от 24.06.98 г.;
* СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания населенных мест»;
* Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 г. № 52 – ФЗ;
* СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления»;
* СНиП 2.01.28-85 «Положение по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию»;
* Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации, Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова, Москва.

**Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 25 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, ограничений, 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 условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;

2) Земельный кодекс Российской Федерации;

3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6)  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

7) СанПиН 2.1.5.980-00. «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

8)  СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

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

10)  СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;

11)  ГОСТ 17.1.3.13-86 «Охрана природы. Гидросфера. Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения».

**Статья 35. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (земельных участков) и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

|  |  |
| --- | --- |
| Н-1 | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов |
| Н-2 | Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций |
| Н-3 | Придорожные защитные полосы |
| Н-4 | Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций |
| Н-5 | Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры |
| Н-6 | Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| Н-7 | Водоохранные зоны |
| Н-8 | Прибрежные защитные полосы |
| Н-9 | Береговые полосы |
| Н-12 | Горные отводы |

**Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

1.  Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов (Н-1). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* раздел 12 СП 42.13330.2011;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы», актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

1) 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.

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.

2) Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

3) 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.

4) 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.

2. Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций (Н-2). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта 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.

3. Придорожные защитные полосы (Н-3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
* СНиП 2.05.02-85. «Автомобильные дороги», утв. Постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 № 233.

4. Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций (Н-4). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* 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\* «Магистральные трубопроводы»;
* СП 42.13330.2011;
* ПОТ РМ-016-2001 РД 153-34.0-03.150-00 «Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок»;
* РД 34.20.501-95 «Правила технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации».

1) Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

2) В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

3) В границах коридоров ЛЭП запрещается: новое строительство жилых, общественных и производственных зданий; предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки; размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта; производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов; размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

5. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры (Н-5). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* 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\* «Магистральные трубопроводы»;
* СП 42.13330.2011;
* ПОТ РМ-016-2001 РД 153-34.0-03.150-00 «Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок»;
* «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
* «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. Минтопэнерго России 29 апреля 1992 года, Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 года № 9).

6.  Зоны санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса (Н-6). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00. «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

1) Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса зон санитарной охраны при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

6) На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

а) проведение авиационно-химических работ;

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

в) 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;

г) складирование навоза и мусора;

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

е) размещение стоянок транспортных средств;

ж) проведение рубок лесных насаждений.

7. Водоохранные зоны (Н-7). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* СП 42.13330.2011;
* СанПиН 2.1.5.980-00. «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1) 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.

2) 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 4 настоящих Правил.

3) В границах водоохранных зон запрещаются:

а) использование сточных вод для удобрения почв;

б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

г) 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.

4) 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.

5) Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: до 10 км – в размере 50 м; от 10 до 50 км – в размере 100 м; от 50 км и более – в размере 200 м. Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

8.  Прибрежные защитные полосы (Н-8). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* СП 42.13330.2011;
* СанПиН 2.1.5.980-00. «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1) В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются: распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2) Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов 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.

9.  Береговые полосы (Н-9). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* "СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000).

10. Горные отводы (Н-12)

Застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается лишь в исключительных случаях в соответствии с Федеральным законом «О недрах» и Административным регламентом предоставления Федеральным агентством по недропользованию государственной услуги по выдаче заключений об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки и разрешения на осуществление застройки площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений (Приказ от 03.03.2010г. № 59 Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации).

При выдаче Федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальными органами разрешений на застройку площади горного отвода зданиями и сооружениями различного назначения, условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем.

Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с Федеральным органом управления государственным фондом недр и владельцем горного отвода.

Приложение

к Правилам землепользования и застройки

муниципального образования «Ключевское»

Перечень нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Лесной кодекс Российской Федерации;
4. Водный кодекс Российской Федерации;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации;
6. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах";
7. Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
8. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
9. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
10. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
11. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
12. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
15. Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;
17. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 2006 года № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 года № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
20. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 «О государственном земельном контроле»;
21. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
22. СНиПы, СанПиНы и другие нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.