Приложение к Решению

Совета депутатов

муниципального образования

Ивановский сельсовет

Тюльганского района

Оренбургской области

от 30.06.2014 г. № 174

(в редакции от 20.03.2018г. № 153,

от 20.12.2018г. №241-IV-СД)

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ИВАНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТЮЛЬГАНСКОГО РАЙОНА**

(актуализированная редакция)

**2018**

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений | 4 |
| Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | 4 |
| Статья 1.1. Предмет Правил землепользования и застройки | 4 |
| Статья 1.2. Основные понятия, используемые в правилах | 4 |
| Статья 1.3. Полномочия органов местного самоуправления в области  землепользования и застройки | **8** |
| Статья 1.4. Комиссия по землепользованию и застройке | **9** |
| Статья 1.5. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке | **10** |
| Статья 1.6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | **10** |
| Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | **11** |
| Статья 2.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | **11** |
| Статья 2.2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | **12** |
| Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления | **13** |
| Статья 3.1. Общие положения о планировке территории | **13** |
| Статья 3.2. Подготовка документации по планировке территории Ивановского сельсовета | **15** |
| Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам  землепользования и застройки | **18** |
| Статья 4.1. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | **18** |
| Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки | **23** |
| Статья 5.1. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки | **23** |
| Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила | **24** |
| Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки | **26** |
| Статья 6.1. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам | **26** |
| Статья 6.2. Ответственность за нарушение Правил | **27** |
| Статья 6.3. Использование земель общего пользования сельского поселения. | **27** |
| Раздел II. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий. | **28** |
| Глава 7. Карта градостроительного зонирования МО Ивановский сельсовет. Карта зон с особыми условиями использования территорий МО Ивановский сельсовет. | **28** |
| Статья 7.1. Карта градостроительного зонирования МО Ивановский сельсовет. | **28** |
| Статья 7.2. Карта зон с особыми условиями использования территорий. | **28** |
| Раздел III. Градостроительные регламенты | **29** |
| Глава 8 Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов | **29** |
| Статья 8.1. Порядок установления территориальных зон | **29** |
| Статья 8.2. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования | **29** |
| Статья 8.3. Градостроительный регламент | **30** |
| Статья 8.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. | **32** |
| Глава 9. Градостроительные регламенты | **33** |
| Статья 9.1. Зоны с особыми условиями использования территорий | **33** |
| Статья 9.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. | **39** |
| Статья 9.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. | **45** |
| Статья 9.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. | **50** |
| Статья 9.5. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур. | **59** |
| Статья 9.6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. | **61** |
| Статья 9.7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. | **64** |
| Статья 9.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. | **67** |
| Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. | **74** |
| Статья 10.1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | **74** |

Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

**Статья 1.1. Предмет Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=37C26D3E9A44EA031BBDD005E694A5DCCAFC4713B5EE291F826A99159EA28B79B0D948A43F24B2A3KAB9J) Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=37C26D3E9A44EA031BBDD005E694A5DCCAFF4E12B7EE291F826A99159EKAB2J) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=37C26D3E9A44EA031BBDD005E694A5DCCAFC4918B0EA291F826A99159EA28B79B0D948A43F25B7A0KABDJ) от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=37C26D3E9A44EA031BBDCE08F0F8F9D4CDF61116B8EC254AD568C84090A78329F8C906E13225B6A5ADD0K9B2J) муниципального образования Ивановский сельсовет регулируют отношения по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Ивановский сельсовет (далее – МО Ивановский сельсовет).

2. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории МО Ивановский сельсовет;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 1.2. Основные понятия, используемые в правилах**

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

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

**благоустройство территории** - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

**землевладелец** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователь** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

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

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

**количество этажей здания** - количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключением помещений и междуэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м и помещений подполья. (Крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения венткамер, расположенные на крыше, в количество этажей не включаются.);

**комиссия по землепользованию и застройке** – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний в области градостроительных отношений;

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

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

**личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции;

**машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**многоквартирное здание -** жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

**общественное обсуждение** — используемое в целях общественного контроля публичное обсуждение общественно значимых вопросов, а также проектов решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, с обязательным участием в таком обсуждении уполномоченных лиц указанных органов и организаций, представителей граждан и общественных объединений, интересы которых затрагиваются соответствующим решением;

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

**парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами Совета депутатов и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

**прилегающая территория** - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

**публичные слушания** – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей сельского поселения;

**реконструкция** – 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;

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

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

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

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

**технический заказчик** - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности;

**транспортно-пересадочный узел** - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой;

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

**элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). [Виды](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217375/#dst100011) элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Статья 1.3. Полномочия органов местного самоуправления в области

## землепользования и застройки

1. К полномочиям МО Ивановский сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;

- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе МО Ивановский сельсовет.

2. Муниципальные правовые акты, принимаемые в целях регулирование землепользования и застройки, не могут противоречить настоящим Правилам.

3. Регулирование землепользования и застройки на территории поселения осуществляется представительными органами поселения, муниципального района, главами поселения, муниципального района, местными администрациями поселения, муниципального района (далее – органы местного самоуправления).

4. Органы местного самоуправления МО Ивановский сельсовет вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Тюльганского района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета МО Ивановский сельсовет в бюджет Тюльганского района.

Органы местного самоуправления Тюльганского района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления МО Ивановский сельсовет о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Тюльганского района в бюджет МО Ивановский сельсовет.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

**Статья 1.4.** **Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы администрации сельсовета.

3. Комиссия:

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в случаях и в порядке, установленных статьёй 4.1 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 2.1 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 2.2 Правил;

- готовит и направляет главе сельсовета заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 5.2 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

**Статья 1.5. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке**

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в МО Ивановский сельсовет обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

3. В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

4. Осуществление мер, указанных в главе 3 Правил, должно производиться по согласованию с общественными объединениями инвалидов, действующими на территории Тюльганского района. Предметом согласования является перечень специальных устройств и (или) конструктивные решения, использование которых необходимо для удовлетворения минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация МО Ивановский сельсовет (далее- орган местного самоуправления) обеспечивает создание инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям).

**Статья 1.6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц.

2. Правила подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации, размещению на сайте Администрации поселения в сети Интернет.

3. По запросам физических и юридических лиц орган местного самоуправления предоставляет возможность ознакомления путем предоставления выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

## Статья 2.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии со статьёй 4.1 Правил.

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

При внесении изменений в правила землепользования и застройки, в установленном порядке, по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний данный вид включен в градостроительный регламент, то решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в случае если он может оказать негативное воздействие на окружающую среду, проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний 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.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования Ивановский сельсовет и Положением о публичных слушаниях, утвержденным решением Совета депутатов Ивановский сельсовет №58 от 10.11.2006г. и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия готовит рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе органа местного самоуправления.

7. В течение трех дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава органа местного самоуправления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО Ивановский сельсовет в сети "Интернет".

8. Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при подготовке и выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства указаны в административном регламенте предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Тюльганского района №606-п от 29.06.2017г., размещенном <http://тюльган.рф/administrativ>

**Статья 2.2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 4.1 Правил, с учетом положений статьи 2.2 Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе органа местного самоуправления.

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

7. Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при подготовке и выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в административном регламенте предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Тюльганского района №606-п от 29.06.2017г., размещенном <http://тюльган.рф/administrativ>

**Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

## Статья 3.1. Общие положения о планировке территории

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

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

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

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

4. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки территорий как отдельных документов;

- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;

- проектов межевания территорий как отдельных документов.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, когда допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории (применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов в целях, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи).

6. Разработка документации по планировке территории Ивановского сельсовета осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- проекты планировки территорий разрабатываются для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории;

- проект межевания территорий разрабатывается для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Тюльганского района, генеральным планом МО Ивановский сельсовет, функциональной зоны.

7. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

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

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

9. [Виды](consultantplus://offline/ref=8AF908F89462257050394E0E09228C6DD0B6893E98817BF14E1370A5AC4194A7626D8945EEC5F2C3C4o9I) инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, [порядок](consultantplus://offline/ref=8AF908F89462257050394E0E09228C6DD0B6893E98817BF14E1370A5AC4194A7626D8945EEC5F2C1C4oCI) их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

**Статья 3.2.** **Подготовка документации по планировке территории Ивановского сельсовета**

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

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

2) правообладатели по инициативе которых ведется комплексное развитие территории, указанные в [части 3 статьи 46.9](consultantplus://offline/ref=8879FAD2C87038709125E57C7264BC09F99C7B4F29D4717D3C2C61EE0BF8F0ED5513BCF92572iFbDI) ГрК РФ;

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

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

2. Решения по подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1431) - [4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst2019) и [5.2 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst2020) ГрК РФ, принимаются главой органа местного самоуправления, уполномоченным на принятие таких решений, по собственной инициативе или на основании предложений физических или юридических лиц. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Предложения в форме заявления, указанные в пункте 2 настоящей статьи, должны быть с приложением проекта задания на разработку документации по планировке территории, а также проектом задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в случае, если необходимость выполнения инженерных изысканий предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. N 402.

В случае отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории заинтересованное лицо вместе с заявлением и проектом задания на разработку документации по планировке территории направляет в орган местного самоуправления пояснительную записку, содержащую обоснование отсутствия такой необходимости.

В случае принятия органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории по собственной инициативе издается решение, предусмотренный абзацем вторым пункта 5 настоящей статьи.

4. В заявлении указывается следующая информация:

а) вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения органа местного самоуправления поселения или городского округа;

б) вид и наименование объекта капитального строительства;

в) основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства;

г) источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории;

д) реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае, если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Проект задания на разработку документации по планировке территории содержит следующие сведения:

вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения органа местного самоуправления поселения или городского округа;

заинтересованное лицо;

источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории;

состав документации по планировке территории;

вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства и его основные характеристики.

В случае если документации по планировке территории подготавливается в целях размещения объекта капитального строительства, отображение которого в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации, наименование такого объекта капитального строительства указывается в соответствии с документами территориального планирования.

6. Орган местного самоуправления в течение 15 рабочих дней со дня получения заявления, проекта задания на разработку документации по планировке территории, а также проекта задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (пояснительной записки, содержащей обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории), осуществляет проверку их соответствия положениям, предусмотренным пунктами 3-5 настоящей статьи, и по результатам проверки принимает решение о подготовке документации по планировке территории либо отказывает в принятии такого решения с указанием причин отказа, о чем письменно уведомляет заинтересованное лицо.

Решением о подготовке документации по планировке территории также утверждается задание на разработку документации по планировке территории. Задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждается одновременно с принятием решения о подготовке документации по планировке территории.

7. Орган местного самоуправления принимает решение об отказе в подготовке документации по планировке территории в следующих случаях:

1) отсутствуют документы, необходимые для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи;

2) полномочия по принятию решения о подготовке документации по планировке территории не отнесены к компетенции органа местного самоуправления, или такое решение принимается самостоятельно лицами, указанными в части 1 настоящей статьи;

3) заявление и (или) проект задания, представленные заинтересованным лицом, не соответствуют положениям, предусмотренным пунктами 3 и 4 настоящей статьи;

4) у органа местного самоуправления отсутствуют средства, предусмотренные на подготовку документации по планировке территории, при этом заинтересованным лицом в заявлении и проекте задания не указана информация о разработке документации по планировке территории за счет собственных средств;

5) в документах территориального планирования отсутствуют сведения о размещении объекта капитального строительства, при этом его отображение в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Решение о подготовке проекта планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение 3 дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки документации по планировке территории и его содержании.

10. Заинтересованные лица, указанные в части 1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 статьи 3.1 Правил, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления.

10. Орган местного самоуправления. осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 3 статьи 3.1 Правил, и принимает решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с ГрК органом местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

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

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

13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 4.1 настоящих Правил.

14. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования Ивановский сельсовет и Положением о публичных слушаниях, утвержденным решением Совета депутатов Ивановского сельсовета №58 от 10.11.2006г и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

15. Администрация Ивановского сельсовета направляет соответственно главе местной администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

16. Глава администрации Ивановского сельсовета с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

17. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части части 3 статьи 3.1 Правил. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

18. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

19. Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при принятии решения о подготовке и утверждении подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории указаны в административных регламентах предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке на основании документов территориального планирования документации по планировке территории» и «Утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории», утвержденных постановлением администрации Тюльганского района №688-п от 27.07.2017г., размещенном <http://тюльган.рф/administrativ>

## 

## Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**Статья 4.1. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) действующим в сельском поселении Положением о публичных слушаниях, общественных обсуждениях, и с учетом положений настоящих Правил проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

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

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте Ивановского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

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

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте Ивановского сельсовета и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

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

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

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

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в [части 3](#Par5) настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#Par8) и [пунктом 2 части 5](#Par14) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#Par8) и [пунктом 2 части 5](#Par14) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с [частью 12](#Par35) настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

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

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

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

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

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 10](#Par29) настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного [частью 15](#Par38) настоящей статьи.

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

13. Не требуется представление указанных в [части 12](#Par35) настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в [части 12](#Par35) настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7D1F2A705686462DC6DF183D1BF5EF60946757559B44E2C0C3AEC2B25En532L) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 10](#Par29) настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

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

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

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

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

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

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

24. Уставом муниципального образования и действующим в сельском поселении Положении о публичных слушаниях, общественных обсуждениях определяются:

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

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

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

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

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

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

26. **В соответствии со статьей 14 Устава муниципального образования Ивановский сельсовет** по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) **проводятся публичные слушания**, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Положением о публичных слушаниях, утвержденным решением Совета депутатов Ивановский сельсовет №58 от 10.11.2006г и с учетом положений, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

## Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

## Статья 5.1. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, с учетом положений настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования Ивановский сельсовет, схеме территориального планирования муниципального образования Тюльганский район, возникшее в результате внесения в них изменений;

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

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

3. Глава местной администрации вправе рассмотреть вопрос о внесении изменений в Правила в иных случаях, если такие случаи предусмотрены действующим законодательством.

4. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории МО Ивановский сельсовет;

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

4. Если при подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов не была обеспечена возможность размещения на территориях МО Ивановский сельсовет предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

**Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации. Комиссия не рассматривает проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории.

3. Глава местной администрации 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 Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. После поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 2 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1969) статьи 9, глава местной администрации обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Данное предписание может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

5. Глава поселения обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 статьи 9 требования, в данном случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования Ивановский сельсовет в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению. Опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки не требуется в случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории.

8. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении может выступать комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки (далее - комиссия), состав и порядок деятельности которой утверждаются одновременно с принятием решения о подготовке проекта, в соответствии с частью 7 статьи 31 ГрК РФ.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО Ивановский сельсовет, схеме территориального планирования муниципального образования Тюльганский район, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схеме территориального планирования Оренбургской области, схемам территориального планирования Российской Федерации. По результатам этой проверки проект направляется главе сельсовета или в случае обнаружения его несоответствия указанным выше требованиям и документам, в комиссию на доработку.

10. Глава местной администрации при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Проект о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

13. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным Кодексом не требуется.

14. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет Депутатов муниципального образования или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом Депутатов Ивановского сельсовета и вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Совета Депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

16. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет".

**Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 6.1. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам**

1. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке Тюльганского района, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

2. Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил в соответствии с действующим законодательством.

3. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты Тюльганского района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объектов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

5. Выданные до вступления в силу настоящих Правил специальные согласования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров земельных участков и объектов капитального строительства признаются действительными при условии их соответствия основным и (или) условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами применительно к территориальным зонам, в которых находятся земельные участки, в отношении которых были получены указанные выше специальные согласования и разрешения.

**Статья 6.2. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, нарушившие положения Правил, несут административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность в случаях и в порядке, установленных законодательством, а также дисциплинарную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

**Статья 6.3. Использование земель общего пользования сельского поселения.**

1. Земли общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан.

2. На землях общего пользования разрешается возведение капитальных зданий, строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления в соответствии с целевым назначением этих земель, а также нестационарных (некапитальных) объектов.

3. Земли общего пользования могут ограждаться только с разрешения администрации поселения. Установка ограждения может быть временной на срок, определяемый администрацией поселения.

4. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

5. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений.

**Раздел II. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

**Глава 7. Карта градостроительного зонирования МО Ивановский сельсовет. Карта зон с особыми условиями использования территорий МО Ивановский сельсовет.**

***Статья 7.1.* Карта градостроительного зонирования МО Ивановский сельсовет.**

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 8.2,

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – статья 10.1;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

***На территории МО Ивановский сельсовет не имеется объектов культурного наследия.***

***Статья 7.2.* Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий:

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

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

На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и озер, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

На настоящей карте отображаются зоны санитарной охраны источников водоснабжения, размеры которых определены в соответствии санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов электроснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов газоснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

**Раздел III. Градостроительные регламенты**

Глава 8. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов

Статья 8.1. Порядок установления территориальных зон

1. Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.
2. Границы территориальных зон установлены с учётом:
3. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
4. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Ивановского сельсовета;
5. территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
6. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
7. планируемых изменений границ земель различных категорий;
8. исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3 . Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
2. красным линиям;
3. границам земельных участков;
4. границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
5. естественным границам природных объектов;
6. иным границам.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1. Границы и категории земель могут быть изменены в соответствии с устанавливаемой территориальной зоной в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.

Статья 8.2. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования Ивановского сельсовета выделены следующие виды и состав территориальных зон на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое  обозначение | Наименование зоны |
| Жилые зоны | |
| **Ж-1** | Зона жилой застройки |
| **Общественно-деловые зоны** | |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **Производственные зоны** | |
| **Пр-1** | Зона производственно-коммунальных объектов IV – V классов вредности |
| **Пр-2** | Зона производственно-коммунальных объектов III – V класса вредности |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| **Ин-1** | Зона водозаборных и иных технических сооружений |
| **Рекреационные зоны** | |
| **Р-1** | Зона отдыха, городских парков, скверов |
| **Р-2** | Земли лесного фонда |
| **Р-3** | Зона особо охраняемых территорий |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | |
| **Сх-1** | Зона пастбищ и сенокосов |
| **Зоны специального назначения** | |
| **Сп-1** | Зона кладбищ |
| **Сп-2** | Зона размещения санитарно-технических сооружений |
| **Сп-3** | Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции |

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

Ж1, О1,О2 и т.д. - вид территориальной зоны;

(1.0) - код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренное классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. №540.

Статья 8.3. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Ивановского сельсовета;
6. видов территориальных зон;
7. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
8. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. 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 (гл.4 ст.36 п.5-6 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
2. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
3. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры муниципального района), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

Статья 8.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
2. основные виды разрешённого использования;
3. условно разрешённые виды использования;
4. вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого 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.

Вспомогательный вид использования направлен на обеспечение функционирования основного вида использования.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешёнными видами использования вспомогательные виды разрешённого использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешённый вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

проезды общего пользования,

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования,

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования,

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

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников,

общественные туалеты,

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования,

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования,

иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

6. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 2.1 Правил.

8. Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при подготовке и выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства указаны в административном регламенте предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации Тюльганского района №606-п от 29.06.2017г., размещенном <http://тюльган.рф/administrativ>

Глава 9. Градостроительные регламенты

**Статья 9.1. Зоны с особыми условиями использования территорий**

В границах Ивановского сельсовета устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

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.

Санитарно-защитные зоны от сельскохозяйственных и производственно-коммунальных предприятий устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарные разрывы

Характеристика и режим использования аналогичен режиму для санитарно-защитных зон.

Санитарные разрывы от автомагистралей.

Величина санитарного разрыва от бровки земляного полотна автомобильных дорог до застройки необходимо принимать не менее для дорог:

* I, II, III категорий до жилой застройки — 100 м, до садоводческих, огороднических, дачных объединений — 50 м;
* IV категории до жилой застройки — 50 м, до садоводческих огороднических, дачных объединений — 25 м.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

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

Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. выпас сельскохозяйственных животных, организация для них летних лагерей, ванн.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Водные объекты МО Тюльганский район

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Водный объект | Длина  реки,  км | Ширина, м | | |
| водо­охран­ной  зоны | прибрежной  защит­ной  полосы | береговой  полосы  общего  пользо­  вания |
| 1 | Большой Юшатырь | 92 | 200 | 50 | 20 |
| 2 | Р. Средняя Чебенька | 47 | 100 | 50 | 20 |
| 3 | р. Купля | 22 | 100 | 50 | 20 |
| 4 | Р. Верхняя Чебенька | 42 | 100 | 50 | 20 |
| 5 | Р. Средняя Чебенька | 47 | 100 | 50 | 20 |
| 6 | Р. Средняя Чебенька | 11 | 100 | 50 | 20 |
| 7 | Р. Сирик | 10 | 100 | 50 | 20 |
| 8 | Р. Чебенька | 62 | 200 | 50 | 20 |
| 9 | Р. Балыкла | 15 | 100 | 50 | 20 |
| 10 | Р. Чугуш | 12 | 100 | 50 | 20 |
| 11 | Р. Тюльган | 15 | 100 | 50 | 20 |
| 12 | Р. Моховая | 19 | 100 | 50 | 20 |

Требуется разработка и утверждение проектов зон ЗСО для всех источников водоснабжения.

Подземный водозабор

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора — при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м — при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго и третьего пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

В первом поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

* посадка высокоствольных деревьев;
* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
* прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* применение удобрений и ядохимикатов.

Во втором и третьем поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

* закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли,
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Во втором поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

* размещение мест захоронения, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования.

Водопроводные сооружения

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

* от стен запасных и регулирующих ёмкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;
* от водонапорных башен - не менее 10 м;

- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Охранные зоны

Охранные зоны трубопроводов

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров — с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномерзлых грунтах независимо от материала труб — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов — в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы — в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно — кустарниковой растительности, — в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Согласно «Правилам охраны магистральных трубопроводов» вдоль трасс магистральных трубопроводов (при любом виде их прокладки), для исключения возможности повреждения трубопроводов, устанавливаются охранные зоны:

а) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

б) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

в) вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

г) вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

д) вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

е) вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению, в частности: возводить любые постройки, высаживать деревья и кустарники, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки транспорта, свалки, разводить огонь, производить любые работы, связанные с нарушением грунта и др.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 - для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 - для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;

15 - для ВЛ напряжением 35 кВ;

20 - для ВЛ напряжением 110 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи — в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) — в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоёмов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоёмов — на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), Мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

* для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы Морского кабеля на 0,25 Морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;
* для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

Создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

* при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
* при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);
* вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи).

Охранная зона тепловой сети

Охранная зона устанавливается вдоль трассы прокладки тепловой сети и должна составлять не менее 6 метров.

Охранные зоны геодезических пунктов

Охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта.

Охранные зоны объектов государственной наблюдательной сети

На территории муниципального образования предусматриваются ряд метеорологических станций. Согласно «Положению о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» (постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 года № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 01.02.2005 года № 49)) в целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

Охранные зоны особо охраняемых природных территорий (за исключением лечебно­оздоровительных местностей и курортов)

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» в целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

В настоящее время охранных зон для ООПТ на территории поселения не разработано.

**Придорожная полоса автомобильных дорог**

Ширина придорожной полосы устанавливается в зависимости от категории автомобильной дороги в размере, м: 50 — для автомобильных дорог III и IV категорий; 25 — для автомобильных дорог V категории.

Зона ограничения до жилой застройки.

Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки необходимо принимать не менее, м: до жилой застройки - 100; садово-дачной застройки - 50; для дорог IV категории - соответственно 50 и 25. Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м.

В случае нахождения существующей жилой застройки в пределах зоны ограничения до жилой застройки необходим комплекс мер по обеспечению экологических и санитарно-­гигиенических требований к существующей застройке. В качестве мероприятий могут быть разработка проектов зон ограничений с компенсирующими мероприятиями в виде шумозащитных экранов, зеленых насаждений.

**Зоны охраны объектов культурного наследия**

*В настоящее время границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия не определены и должны быть установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.*

*До определения границ земель объектов культурного наследия и разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия с установлением соответствующих зон охраны, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, все виды проектных, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на землях, примыкающих к объектам культурного наследия, градостроительная документация по размещению объектов капитального строительства, подлежат согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия Оренбургской области.*

*После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия, в настоящую статью вносятся дополнения, и изменения в части ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.*

**Статья 9.2.Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж-1. Зона жилой застройки**

Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par197) - [3.4.2](#Par201) | 3.4 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) для нежилых зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

б) до границы соседнего участка:

для усадебного, одно-, двухквартирного дома по санитарно-бытовым условиям и зооветеринарным условиям - не менее 3 м, от построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, от других построек (бани, гаража и др.) - не менее 1 м;

в) расстояние от основного строения до красной линии улицы не менее чем 5 м, красной линии проездов не менее чем 3 м; от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка должен составлять не менее:

1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

1,5 м – для двухэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5м.

В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации).

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:

- индивидуальное жилищное строительство – не выше 2-х надземных этажей включая мансарду;

- блокированная жилая застройка - не выше 2-х надземных этажей включая мансарду;

- нежилые здания, строения, сооружения – не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 7.2, 12.0 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 2.1 | 6001 | 25001 | 20 |
| 2.2 | 6001 | 50001 | 20 |
| 2.3 | 6001 | НР3 | 30 |
| 2.7.1 | 252 | НР3 | 80 |
| 3.1 | 181 | НР3 | 60 |
| 3.2 | 6001 | НР3 | 60 |
| 3.3 | 10001 | НР3 | 60 |
| 3.4 | 10001 | НР3 | 60 |
| 3.5.1 | 14001 | НР3 | 60 |
| 3.6 | 10001 | НР3 | 60 |
| 4.4 | 2001 | НР3 | 60 |
| 4.6 | 4001 | НР3 | 60 |
| 4.7 | НР3 | НР3 | 60 |
| 4.9 | 252 | НР3 | 80 |
| 7.2 | 10 | НР3 | 100 |
| 12.0 | НР3 | НР3 | НР3 |
| 13.1 | 1001 | 50001 | 20 |
|  |  |  |  |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков принимать в соответствии с частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  2 Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  3 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

Примечания:

1. 1. Максимальная высота строений (до конька крыши) – 12 м.

Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль красных линий улиц, проулков, характеристики (высота, материал, стилевое единство и т. д.) устанавливаются Правилами благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области.

3. При формировании земельных участков руководствоваться Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, а также объектов инженерной инфраструктуры следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Противопожарные расстояния от границ застройки с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013.

6. Объекты торгового назначения, объекты бытового обслуживания допускаются отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домой с условием обеспечения входов со стороны красных линий.

7. Объекты хозяйственного назначения – отдельно стоящие строения, пристроенные к жилым домам и другим строениям.

Объекты хозяйственного назначения, объекты хранения индивидуального автотранспорта, огороды и теплицы допускаются только при одноквартирных, двухквартирных жилых домах с приусадебными участками.

8. Допускается блокировка хозяйственных построек и гаражей на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.

(в редакции решения Совета Депутатов Тюльганского района от 20.12.2018г. №241-IV-СД)

**Статья 9.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). | 3.5 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par184) | 6.8 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Минимальное расстояние от красных линий не менее 6 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 8.3, 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:

- индивидуальное жилищное строительство – не выше 2-х надземных этажей включая мансарду;

- блокированная жилая застройка - не выше 2-х надземных этажей включая мансарду;

- нежилые здания, строения, сооружения – не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 12.0, не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 2.1 | 6001 | 25001 | 20 |
| 2.2 | 6001 | 50001 | 20 |
| 2.3 | 6001 | НР2 | 30 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.7.1 | 253 | НР2 | 80 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | 181 | НР2 | 60 |
| 3.6 | 10001 | НР2 | 60 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 60 |
| 3.8 | 6001 | НР2 | 60 |
| 4.1 | 6001 | НР2 | 60 |
| 4.3 | 4001 | НР2 | 60 |
| 4.4 | 2001 | НР2 | 60 |
| 4.5 | 5001 | НР2 | 60 |
| 4.6 | 4001 | НР2 | 60 |
| 4.7 | 10001 | НР2 | 60 |
| 4.9 | 253 | НР2 | 80 |
| 5.1 | 6001 | НР2 | 60 |
| 6.8 | НР2 | НР2 | 80 |
| 7.2 | 10 | НР2 | 100 |
| 8.3 | 6001 | НР2 | 60 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Благовещенский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений  2 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  3 Размеры земельных участков объектов по техническому обслуживанию автомобилей принимать:  на 5 постов - 0,5 га; на 10 постов - 1,0 га;  на 15 постов - 1,5 га; на 25 постов - 2,0 га;  на 40 постов - 3,5 га.  Размеры земельных участков автозаправочных станций (АЗС) принимать:  на 2 топливораздаточной колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га; на 7 колонок – 0,3 га;  на 9 колонок – 0,35 га; на 11 колонок – 0,4 га.  Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  Размер земельных участков рамповых гаражей принимается:  этажность гаражей - 1, площадь участка, на одно машино-место, 30 кв. м;  этажность гаражей - 2, площадь участка, на одно машино-место, 20 кв. м;  этажность гаражей - 3, площадь участка, на одно машино-место, 14 кв. м;  этажность гаражей - 4, площадь участка, на одно машино-место, 12 кв. м;  этажность гаражей - 5, площадь участка, на одно машино-место, 10 кв. м.  Размеры земельных участков объектов придорожного сервиса приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | | | |

**Статья 9.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**Пр-1**. **Зона производственно-коммунальных объектов IV -V класса вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м и ниже. Допускаются коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Пр-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса | 6.3 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 6.8, 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 12.0, 12.2 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 4.9 | 251 | НР2 | 80 |
| 4.9.1 | 10001 | НР2 | 80 |
| 6.3 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.4 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.6 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.7 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.8 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.9 | НР2 | НР2 | 80 |
| 3.3 | 10003 | НР2 | 60 |
| 4.1 | 6003 | НР2 | 60 |
| 4.6 | 4003 | НР2 | 60 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 60 |
| 7.2 | 10 | НР2 | 100 |
| 7.5 | 10 | НР2 | 100 |
| 8.3 | 6003 | НР2 | 60 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов по техническому обслуживанию автомобилей принимать:  на 5 постов - 0,5 га; на 10 постов - 1,0 га;  на 15 постов - 1,5 га; на 25 постов - 2,0 га;  на 40 постов - 3,5 га.  Размеры земельных участков автозаправочных станций (АЗС) принимать:  на 2 топливораздаточной колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га; на 7 колонок – 0,3 га;  на 9 колонок – 0,35 га; на 11 колонок – 0,4 га.  Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  Размер земельных участков рамповых гаражей принимается:  этажность гаражей - 1, площадь участка, на одно машино-место, 30 кв. м;  этажность гаражей - 2, площадь участка, на одно машино-место, 20 кв. м;  этажность гаражей - 3, площадь участка, на одно машино-место, 14 кв. м;  этажность гаражей - 4, площадь участка, на одно машино-место, 12 кв. м;  этажность гаражей - 5, площадь участка, на одно машино-место, 10 кв. м.  Размеры земельных участков объектов придорожного сервиса приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  2 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  3 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | | | |

\*Примечания:

1. В зоне производственной деятельности запрещены: нарушение экологической дисциплины, разлив горюче-смазочного материала, загрязнения водоемов, загрязнение территории металлоломом.

2. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

3. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

4. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга).

**Пр-2.** **Зона производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности и ниже, имеющих санитарно-защитную зону 300 м и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Пр-2:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 6.8, 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не выше 3 надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 6.6, 6.7, 6.8, 12.0 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 4.9 | 251 | НР2 | 80 |
| 4.9.1 | 10001 | НР2 | 80 |
| 6.6 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.7 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.8 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.9 | НР2 | НР2 | 80 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 600 |
| 7.2 | 10 | НР2 | 100 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов по техническому обслуживанию автомобилей принимать:  на 5 постов - 0,5 га; на 10 постов - 1,0 га;  на 15 постов - 1,5 га; на 25 постов - 2,0 га;  на 40 постов - 3,5 га.  Размеры земельных участков автозаправочных станций (АЗС) принимать:  на 2 топливораздаточной колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га; на 7 колонок – 0,3 га;  на 9 колонок – 0,35 га; на 11 колонок – 0,4 га.  Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  Размер земельных участков рамповых гаражей принимается:  этажность гаражей - 1, площадь участка, на одно машино-место, 30 кв. м;  этажность гаражей - 2, площадь участка, на одно машино-место, 20 кв. м;  этажность гаражей - 3, площадь участка, на одно машино-место, 14 кв. м;  этажность гаражей - 4, площадь участка, на одно машино-место, 12 кв. м;  этажность гаражей - 5, площадь участка, на одно машино-место, 10 кв. м.  Размеры земельных участков объектов придорожного сервиса приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  2 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  3 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | | | |

\*Примечания:

1. В зоне производственной деятельности запрещены: нарушение экологической дисциплины, разлив горюче-смазочного материала, загрязнения водоемов, загрязнение территории металлоломом.

2. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

3. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

4. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга).

## Статья 9.5. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

**Ин-1. Зона водозаборных и иных технических сооружений**

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

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ин-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| 2.Условно разрешенные виды использования | | |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| 3.Вспомогательные виды разрешенного использования - не предусмотрены | | |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 11.2, 11.3 не подлежит установлению.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не выше 3 надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 11.2, 11.3 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 3.1 | 18 | НР1 | 60 |
| 11.2 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 11.3 | НР1 | НР1 | НР1 |
| Примечания  1 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

**Статья 9.6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

**СХ-1. Зона пастбищ и сенокосов.**

Зона СХ-1 предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений  (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | 10.4 |
| 2.Условно разрешенные виды использования | | |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8-1.11](#sub_1018) | 1.7 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Хранение и переработка  сельскохозяйственной  продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Обеспечение  сельскохозяйственного  производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования - не предусмотрены | | |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 1.16 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.3 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.4 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.5 | НР3 | 15001 | 20 |
| 1.7 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.8 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.9 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.10 | НР3 | 300001 | 20 |
| 1.13 | НР3 | НР3 | 20 |
| 1.15 | 604 | НР3 | 60 |
| 1.16 | НР3 | 300001 | НР3 |
| 1.17 | НР3 | НР3 | НР3 |
| 1.18 | 252 | НР3 | 60 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.12 | НР3 | 300001 | 20 |
| 10.4 | НР3 | НР3 | НР3 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений  2 Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  3НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  4 Размеры земельных участков складов принимать в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | | | |

**Статья 9.7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

**Р-1. Зона отдыха, городских парков, скверов, садов**

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1.Основные виды разрешенного использования | | |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | 5.0 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Общее пользование территории | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 2.Условно разрешенные виды использования | | |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| 3.Вспомогательные виды разрешенного использования - не предусмотрены | | |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 12.0 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 5.2 | 10002 | НР3 | НР3 |
| 5.1 | 6001 | НР2 | 60 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 13.1 | НР3 | 50001 | 20 |
| 13.2 | НР3 | 15001 | 20 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.0 | 10002 | НР3 | НР3 |
| 12.0 | НР3 | НР3 | НР3 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  2 Минимальные расчетные показатели площади земельных участков объектов рекреационного назначения, размещаемых за пределами границ населенных пунктов, следует принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области.  Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га:  городских парков.............................................................................15  парков планировочных районов....................................................10  садов жилых районов......................................................................3  скверов..............................................................................................0,5  3НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

**Р-2. Земли лесного фонда.**

**Градостроительный регламент не устанавливается для земель государственного лесного фонда.**

Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации. Лесное законодательство Российской Федерации состоит из Лесного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие лесные отношения, не могут противоречить Лесному Кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.

**Р-3. Зона особо охраняемых природных территорий.**

**Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий.**

Особо охраняемые природные территории - участки земли и недр, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. (ст.1 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ)

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния.

На территории памятника природы запрещается:

- уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);

- проводить несанкционированные горные работы;

- погребение объектов отвалами, терриконами, свалками;

- рубка деревьев, уничтожение и нарушение растительного покрова;

- гидротехническое вмешательство;

- повреждение форм рельефа и геологических обнажений;

- распашка территории.

**Статья 9.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**Сп-1. Зона кладбищ.**

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

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп-1:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1.Основные виды разрешенного использования | | |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности ( воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| 2.Условно разрешенные виды использования – не предусмотрены | | |
| 3.Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 12.0, 12.1, не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 12.1 | НР2 | 2 4001 | 80 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 60 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,24 га на 1 тыс. человек населенного пункта.  2 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

**Сп-2. Зона размещения санитарно-технических сооружений.**

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков ТБО, скотомогильников, очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией полигона ТБО, биотермической ямы, скотомогильника.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп-2:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1.Основные виды разрешенного использования | | |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| 2.Условно разрешенные виды использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 3.Вспомогательные виды разрешенного использования – не предусмотрены | | |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не выше 3 надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 12.2 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 12.2 | 2002 | НР1 | 80 |
| 3.1 | 182 | НР1 | 60 |
| Примечания:  1 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  2 Минимальные расчетные показатели площади земельных участков предприятий и сооружений по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов устанавливаются в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения».  Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. м /сут, следует принимать по проекту, но не более, га:  до 0,8.......................................................................1  св. 0,8 до 12............................................................2  » 12 » 32..................................................................3  » 32 » 80..................................................................4  » 80 » 125................................................................6  » 125 » 250..............................................................12  » 250 » 400................................................................18  » 400 » 800................................................................24 | | | |

**Cп-3. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции**

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

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

*Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп-3:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и ОКС** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение стоянок (парковок). | 4.9 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, технического обслуживания автомобилей. | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли;  технических культур не используемых для производства продуктов питания | 1.6 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования-не предусмотрены | | |

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 6.8, 12.0 – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не выше 3-х надземных этажей.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 3.1, 6.6, 6.7, 6.8, 12.0 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| 4.9 | 251 | НР2 | 80 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 12.3 | НР2 | НР2 | НР2 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.6 | НР2 | 300003 | 20 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 60 |
| 2.7.1 | 251 | НР2 | 80 |
| Примечания:  1 Размеры земельных участков объектов по техническому обслуживанию автомобилей принимать:  на 5 постов - 0,5 га; на 10 постов - 1,0 га;  на 15 постов - 1,5 га; на 25 постов - 2,0 га;  на 40 постов - 3,5 га.  Размеры земельных участков автозаправочных станций (АЗС) принимать:  на 2 топливораздаточной колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га; на 7 колонок – 0,3 га;  на 9 колонок – 0,35 га; на 11 колонок – 0,4 га.  Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  Размер земельных участков рамповых гаражей принимается:  этажность гаражей - 1, площадь участка, на одно машино-место, 30 кв. м;  этажность гаражей - 2, площадь участка, на одно машино-место, 20 кв. м;  этажность гаражей - 3, площадь участка, на одно машино-место, 14 кв. м;  этажность гаражей - 4, площадь участка, на одно машино-место, 12 кв. м;  этажность гаражей - 5, площадь участка, на одно машино-место, 10 кв. м.  Размеры земельных участков объектов придорожного сервиса приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  2 НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  3 Размеры земельных участков объектов принимать в соответствии с Частью 1 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Ивановский сельсовет Тюльганского района Оренбургской области и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | | | |

*Примечания:*

*1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов 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.*

*2) В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

**Глава 10.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**Статья 10.1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

-объекты для проживания людей;

-коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

-предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) -лекарственных форм;

-склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

-предприятия пищевых отраслей промышленности;

-оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

-комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

-спортивные сооружения;

-парки;

-образовательные и детские учреждения;

-лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

-озеленение территории;

-малые формы и элементы благоустройства;

-сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

-предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство;

-пожарные депо;

-бани;

-прачечные;

-объекты торговли и общественного питания;

-мотели;

-гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

-автозаправочные станции;

-связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

-нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

-электроподстанции;

-артезианские скважины для технического водоснабжения;

-водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

-канализационные насосные станции;

-сооружения оборотного водоснабжения;

-питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

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.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

-проведение авиационно-химических работ;

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

-использование навозных стоков для удобрения почв;

-размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

-складирование навоза и мусора;

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

-размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

-размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

-осуществление без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычи полезных ископаемых, производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;

-отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

-размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):

-распашка земель;

-применение удобрений;

-складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

-выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

-установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме автозаправочных станций, ремонтных мастерских, других производственно-обсуживающих объектов) при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон:

-проведение авиационно-химических работ;

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

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

- складирование навоза и мусора.