

**ООО «Мастерская генеральных планов»**

**ПРОЕКТ**

**Правила землепользования и застройки территории дачного  
объединения (дачного некоммерческого партнерства)  
«Земляничная поляна»  
Большемокринского сельсовета Кстовского района  
Нижегородской области**

**Местный нормативно-правовой акт**

**Том**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** ООО «Земляничная поляна»

**Стадия:** ПЗ

**май 2012 г.**

Заказ №

Руководитель проекта

**Н.А. Валуйская**

**2012 г.  
СОСТАВ ПРОЕКТА:**

№№ п/п	Наименование	Материал исп.	Кол- во экз.	Секретность	Примечание
	Пояснительная записка Том	Переплет	3	Служебного пользования	
1.	Демонстрационный чертеж. Схема градостроительного зонирования территории	Иллюминированный чертеж (компьютерная графика) М 1:10000 компьютерная иллюстрация	3  3	с/п	

**О Г Л А В Л Е Н И Е:**

№№ п/п	Наименование	№№ страниц
1	2	3
	<b>Введение</b>	5
<b>Часть 1</b>	Порядок регулирования землепользования и застройки	6
<b>1.1.</b>	Правовые основания введения и сфера действий правил землепользования и застройки	6
<b>1.2.</b>	Назначение правил	7
<b>1.3.</b>	Основные цели разработки правил землепользования и застройки	9
<b>1.4.</b>	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	11
<b>1.5.</b>	Порядок утверждения правил землепользования и застройки	13
<b>1.6.</b>	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	13
<b>1.7.</b>	Порядок установления территориальных зон	14
<b>1.8.</b>	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	15
<b>1.9.</b>	Предельные минимальные или максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	17
<b>1.10.</b>	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	17
<b>1.11.</b>	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	19
<b>1.12.</b>	Правила использования объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил	21
<b>1.13.</b>	Использование и изменение объектов капитального строительства соответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам	21
<b>1.14.</b>	Лица, осуществляющие землепользование и застройку	22
<b>1.15.</b>	Установление публичных и частных сервитутов	22

1	2	
<b>Часть 2</b>	Градостроительные регламенты территориальных зон	24
2.1	Область применения градостроительного регламентов	24
2.2	Общее описание схемы градостроительного зонирования территории дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета	26
2.3	Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета	27
2.4	Типы территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории дачного объединения	29
2.5	Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков.	30
2.5.1.	Жилые зоны	30
2.5.2.	Общественно-деловые зоны	31
2.5.3.	Рекреационные зоны	32
2.5.4.	Зоны водных объектов	32
2.5.5.	Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	33
2.6	Виды дополнительных ограничений	33
2.6.1.	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	34
2.6.2.	Список водных объектов	36
2.7	Градостроительное регламентирование территориальных зон по параметрам застройки земельного участка	37
2.7.1.	Жилые зоны	37
2.7.2.	Общественно-деловые зоны	39
2.7.3.	Рекреационные зоны	39
2.7.4.	Зона водных объектов	39
2.7.5.	Требования к зоне водных объектов	40
	<b>Приложения:</b>	42
1.	Основные термины и определения	43

Правила землепользования и застройки территории (Градостроительные регламенты) дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета разработаны Мастерской Генеральных планов в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса ст. 31.п.4

Проект «Правила землепользования и застройки территории дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета является местным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере градостроительной деятельности.

Проект включает в себя следующие основные части:

1. Порядок формирования землепользования и застройки;
2. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных на схеме Градостроительного зонирования;
3. Схему градостроительного зонирования дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета.

Схема градостроительного зонирования выполнена на откорректированной топографической съемке М 1:10000 (в компьютерной графике).

Раздел разработан в соответствии с Законами Российской Федерации, Нижегородской области, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области, органов местного самоуправления Кстовского района.

При разработке раздела были использованы «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов» МДС 30-1.99.

## **ЧАСТЬ I**

### **ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## **1.1. Правовые основания введения и сфера действий Правил землепользования и застройки**

**1.1.1.** Правила землепользования и застройки дачного объединения (далее по тексту – Правила) – являются местным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере градостроительной деятельности.

Правила принимаются в соответствии с:

- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ»;
- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Законом РФ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области, органов местного самоуправления дачного объединения.

**1.1.2.** Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

**1.1.3.** Правила регламентируют деятельность органов государственной власти и местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории дачного объединения в отношении:

- правового зонирования территории и установлении требований (разрешений или ограничений) по видам использования и параметрам строительных изменений земельных участков и иных объектов капитального строительства;
- разработки и согласования проектов застройки отдельных участков, предоставления разрешений на строительство, на эксплуатацию вновь построенных (реконструируемых) объектов;
- подразделения территории на земельные участки;
- предоставления участков физическим и юридическим лицам;
- подготовки условий для принятия решений об изъятии земельных участков для общественных нужд и установления публичных сервитутов;
- соблюдения настоящих Правил посредством контроля за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применения штрафных санкций в случае правонарушений;
- обеспечение открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке;
- внесения дополнений и изменений в Настоящие Правила;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

**1.1.4.** Правила применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, государственными нормативами, правилами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, иными обязательными требованиями.

**1.1.5.** Правила обязательны (в части соблюдения регламентов) для органов государственной власти, местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность и земельные отношения на территории дачного объединения – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

**1.1.6.** Правила являются местным нормативным правовым актом постоянного действия. Постоянное действие обеспечивается путём внесения в них дополнений и изменений.

## **1.2. Назначение Правил**

**1.2.1.** Правила вводят в сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, основанную на зонировании, то есть делении всей территории в пределах границ дачного объединения на зоны градостроительного регулирования.

Для каждой зоны устанавливается градостроительный регламент по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Особому регулированию подлежат территории особо охраняемые природные территории, территории, подверженные опасности возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**1.2.2.** Система регулирования застройки и землепользования предназначена для:

- реализации планов, программ, утвержденной проектной и градостроительной документации, разработанных для развития территории дачного объединения;
- установления правовых гарантий по использованию и строительным изменениям недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения земельными участками и объектами недвижимости;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки;
- повышение эффективности использования земельных участков, создание условий для привлечения инвестиций в строительство;
- эффективного контроля деятельности органов местного самоуправления со

стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов контроля.

**1.2.3.** Переходный период введения системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории дачного объединения.

Применительно к территориальным зонам, выделенным в схеме градостроительного зонирования для которых ещё не установлены параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, органы местного самоуправления вправе осуществить регулирование землепользования и застройки по процедурам переходного периода.

В течение переходного периода органы местного самоуправления:

- организуют разработку указанных параметров для соответствующих территориальных зон и включение этих параметров в настоящие Правила как дополнения к ним;
- организует разделение территории дачного объединения на участки посредством разработки проектов планировки и межевания;
- обеспечивают переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования в тех территориальных зонах, где установлены:
  - а) виды разрешенного использования;
  - б) параметры строительных изменений объектов недвижимости;
  - в) сформированы земельные участки.

В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам, устанавливаемым Правилами землепользования и застройки в дачном объединении.

**1.2.4.** Правила, включая все входящие в их состав документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с Правилами.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования.

### **1.3. Основные цели разработки правил землепользования и застройки**

- 1). Создания условий устойчивого развития территорий дачного объединения, сохранения окружающей среды.

- 2). Создания условий для планировки территорий дачного объединения.
  - 3). Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
  - 4). Создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Правила землепользования и застройки включают в себя:
    - 1). порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
    - 2). схему градостроительного зонирования;
    - 3). градостроительные регламенты.
  3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включая в себя положения:
    - 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
    - 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
    - 3) о проведении **публичных слушаний** по вопросам землепользования и застройки;
    - 4) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
    - 5) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
    - 6) Глава местной администрации не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться главой поселковой администрации на официальном сайте дачного объединения в сети «Интернет», а также может быть распространено по радио и телевидению.
  7. В указанном в п.7 сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:
    - 1) состав и порядок деятельности комиссии;
    - 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям дачного объединения;
    - 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
    - 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по



- подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.
  8. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, проекту планировки дачного объединения.
  9. На схеме **градостроительного зонирования** устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.
  10. На схеме градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.
  11. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
    - 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
    - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
    - 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **1.4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки (статья 31 Градостроительного кодекса РФ)**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется к территории дачного объединения.
2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений

заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования, применительно ко всем территориям дачного объединения.
4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.
5. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе сельской администрации или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, в комиссию на доработку.
6. Глава сельской администрации при получении проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.
7. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования.
8. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования такого проекта.
9. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом, комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также

правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок, не позднее, чем через 15 дней со дня принятия главой сельской администрации решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

- 10 После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе сельской администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- 11 Глава сельской администрации в течение 10-ти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений, должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
- 12 Состав и порядок деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

#### **1.5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки (ст.32 Градостроительного кодекса)**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
2. Представительным органом местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе сельской

администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и могут размещаться на официальном сайте дачного объединения.
4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

#### **1.6.Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки (ст.33)**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.
2. Основаниями для рассмотрения главой сельской администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:
  - 1) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменение градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки:
  - 1) Федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
  - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
  - 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях дачного объединения;
  - 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость

- земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
4. Комиссия в течение 30-ти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.
  5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 30-ти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

#### **1.7. Порядок установления территориальных зон (ст.34 градостроительного кодекса)**

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учётом:
  - 1) возможности сочетания в пределах 1 территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
  - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных проектом планировки дачного объединения;
  - 3) определенных территориальных зон;
  - 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
  - 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
  - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. 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.

#### **1.8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 37 ГК РФ)**

1. Разрешенное использования земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
  - 1) основные виды разрешенного использования;
  - 2) условно разрешенные виды использования;
  - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в

порядке, предусмотренном статьей 39 ГК РФ.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**1.9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 38 ГК РФ)**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:
  - 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
  - 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
  - 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
  - 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
  - 5) иные показатели.
2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**1.10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (ст. 39 ГК РФ)**

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

- разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию;
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений настоящей статьи.
  3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
  4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее, чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
  5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.



6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте.
7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей дачного объединения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом сельской администрации.
8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.
9. На основании указанных рекомендаций глава поселковой администрации в течение 3-х дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте.
10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**1.11. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 40 ГК РФ)**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и(или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений, предусмотренных статьей 39 ГК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава сельской администрации в течение 7 дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **1.12. Правила использования объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил**

1. Принятые до введения в действие Правил акты органов самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей Правилам.
2. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости остаются в силе при условии, что на день принятия Правил срок их действия не истек.
3. С введением Правил принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Правилами.
4. Застройка земельных участков может осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроительными регламентами.

#### **1.13. Использование и изменения объектов капитального строительства соответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам**

1. Существующие объекты недвижимости, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:
  - 1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования определенных для соответствующей их местоположению территориальной зоны;
  - 2) виды их использования включены в перечни видов запрещенного использования определенные ограничениями по экологическим требованиям;
  - 3) их параметры не соответствуют значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными регламентами,

- градостроительной документации, государственным норматива, правилам, стандартам.
2. Несоответствующие градостроительным регламентам существующие объекты недвижимости могут использоваться без приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, не противоречит ограничениями по экологическим требованиям.
  3. Запрет на использование существующих объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительными регламентами или срок приведения их в соответствие с градостроительными регламентами устанавливается исполнительным органом местного самоуправления.
  4. Все изменения несоответствующих объектов недвижимости могут производиться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### **1.14. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. Настоящие правила регулируют действия физических и юридических лиц, заинтересованных:
  - в приобретении прав на земельные участки, иные объекты недвижимости;
  - в осуществлении строительных изменений объектов недвижимости;
  - в использовании объектов недвижимости.
2. Физические и юридические лица, заинтересованные в приобретении прав на объекты недвижимости, строительных изменений и использовании объектов недвижимости получают разрешение на допустимые изменения в поселковой администрации в установленном порядке.
3. Порядок получения прав и осуществления изменений объектов недвижимости разрабатывается и утверждается исполнительным органом местного самоуправления.

#### **1.15. Установление публичных и частных сервитутов**

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.
2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским

законодательством.

Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

Частный сервитут устанавливается применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков.

Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.

4. Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

- строительства и реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- проведение работ по инженерной подготовке и защите территории;
- прохода, проезда через земельный участок;
- размещения межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости;
- забора воды;
- проведения изыскательских, исследовательских нужд;
- иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

5. Сервитут может быть постоянным или срочным (установленным на определенный срок);

6. Сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

## ЧАСТЬ 2

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

#### 2.1. Область применения регламентов

Решения по землепользованию и застройке территории дачного объединения принимаются в соответствии с проектом планировки дачного объединения и на основании установленных градостроительных регламентов:

1. Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) 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:
  - 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
  - 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
  - 4) видов территориальных зон.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
  - 1) в границах территорий общего пользования;
  - 2) занятые линейными объектами
5. Градостроительные регламенты **не устанавливаются**: для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.
6. 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.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства **опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.**
8. Реконструкция указанных в п.7 объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
9. В случае, если использование указанных в п.7 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.

## **2.2. Общее описание схемы градостроительного зонирования территории дачного объединения «Земляничная поляна» Большемокринского сельсовета**

**2.2.1.** Вся территория дачного объединения в его границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в Схеме градостроительного зонирования.

**2.2.2.** В схеме градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписываются градостроительные регламенты.

**2.2.3.** Границы зон должны отвечать требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

**2.2.4.** Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

**2.2.5.** Основой исходной информации, заложенной в схему градостроительного зонирования являются материалы разработанного проекта планировки дачного объединения «Земляничная поляна», в том числе:

1. Предложения по развитию планировочной инженерной и транспортной инфраструктуры дачного объединения, в соответствии с разработанным проектом планировки дачного объединения.
2. Функциональное зонирование территории дачного объединения.

**2.2.6.** На схеме градостроительного зонирования показаны также границы зон дополнительных ограничений по условиям:

- экологических требований;
- с учетом коридоров инженерных коммуникаций.

**2.2.7.** Границы зон дополнительных ограничений устанавливаются в соответствии с утвержденными законодательными и иными нормативными документами.

### **2.3. Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории дачного объединения**



**2.3.1.** Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории дачного объединения составляют применительно к каждой зоне и включают:

- градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- виды дополнительных ограничений;
- градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков.

**2.3.2.** Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в пределах проектных границ дачного объединения, разрешенным считается то использование, которое соответствует:

- основным градостроительным регламентам;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим ограничениям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты на договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

**2.3.3.** Список видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования объектов капитального строительства, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
- виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования.

**2.3.4.** Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках настоящей Главы 2, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.

**2.3.5.** В пределах каждой зоны или её части могут быть установлены дополнительные ограничения.

Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды.

Дополнительные ограничения могут включать:

- запрещенные виды использования;
- допускаемые виды использования при условии получения специального согласования;
- специальные требования.

**2.3.6.** К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

**2.3.7.** Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах устанавливаются в соответствии с действующими нормами.

Список параметров разрешенного строительства изменения объектов может включать:

- размеры (минимальные или максимальные) земельных участков;
- отступы построек от границ земельного участка;
- предельную этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждому типу территориальных зон.

**2.3.8.** В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения капитального строительства, но с одинаковым видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.3.9.** Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), размещение которых

требует отдельного участка, являются объектами, для которых необходимо специальное согласование.

**2.3.10.** Ограничения параметров разрешенного строительства для отдельных территориальных зон и земельных участков могут дополняться и разрабатываться по заказу сельской администрации и иных заинтересованных лиц путём соответствующих аналитических и проектных работ (с учётом характера территориальных зон, списков разрешенного использования, градостроительной и иной документации).

По мере разработки параметры включаются в Правила.

**2.3.11.** Имеют параметры, несоответствующие установленным для данной территориальной зоны.

**2.3.12.** Все изменения несоответствующих регламентам существующих объектов, осуществляемые путём изменения вида и интенсивности их использования, изменения строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с регламентами.

#### **2.4. Типы территориальных зон, выделенных в схеме градостроительного зонирования территории дачного объединения «Большемокринский сельсовет»**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ устанавливаются следующие типы территориальных зон.

##### **2.4.1. Жилые зоны**

Ж-1А – жилая застройка дачного объединения (малоэтажная 1-3 эт., таунхаусы с приусадебными участками) проектная.

##### **2.4.2. Общественно-деловые зоны**

О-1А – территория размещения объектов культурно-бытового обслуживания, проектная.

О-2А – территория спортивная, проектная.

О-3А – территория пляжа, проектная.

##### **2.4.3. Рекреационные зоны**

Р-1А – озелененные территории общего пользования, проектные

##### **2.4.4. Водные объекты**

В – В-1 – территория водных объектов, проектные

ПЗ – прибрежная защитная полоса

ВО – водоохранная зона.

БП – набережная, береговая полоса.

#### **2.4.5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

T-1/T-1A –улицы дачного объединения / проектные.

T-2A –проезды дачного объединения, проектные

T-3 – линия электропередач.

### **2.5. Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков**

#### **2.5.1. Жилые зоны**

Составляющими жилых зон являются зоны Ж-1А.

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки дачного объединения.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья посредством преимущественного размещения дачных жилых домов и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

#### **Ж-1А – застройка дачного объединения малоэтажными жилыми домами и таунхаусами с приусадебными участками**

Зона включает в себя преимущественно:

- кварталы дач усадебного типа;

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками (дачи);
- скверы, цветники, газоны.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

- сады, огороды;
- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- хозяйственные постройки;
- для жилых домов усадебного типа – встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

#### **Условно-разрешенные виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования:**

- магазины товаров первой необходимости;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - бани;
  - предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые.
- 
- минигостиницы
  - Детские сады
  - Автомойки

### **2.5.2. Общественно-деловые зоны**

**О-1А, О-2А, О-3А** – территория размещения объектов культурно-бытового обслуживания.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- скверы, газоны, цветники;
- высокая и партерная зелень;
- элементы дизайна, скульптура;
- магазины товаров первой необходимости;
- кафе, столовые;
- предприятия бытового обслуживания;

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

- стоянки для временного хранения автомобилей.

#### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля;

### **2.5.3. Рекреационные зоны**

Рекреационная зона складывается из озелененных территорий, входящих в состав природного комплекса поселка.

**Р-1А** – Озелененные территории общего пользования.

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки;
- скверы, бульвары;
- зелёные насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

- Игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и садового инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- танцплощадки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;

**Условно разрешенные виды использования, требующие дополнительного согласования:**

- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей;
- киоски, лоточная торговля.

**2.5.4. Зоны водных объектов**

ПЗ, ВО - зоны водных объектов включает в себя территории: прибрежную защитную полосу, водоохранную зону.

Разрешенные виды использования водных объектов устанавливаются в индивидуальном порядке в соответствии с Водным кодексом РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006 г., значением, размерами и назначением объекта.

**2.5.5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры  
Т-1, Т-1А - улицы и проезды дачного объединения, проектные.  
Т-2А**

**Основные виды разрешенного использования:**

- проезжая часть улицы;
- зелёные полосы вдоль дорог;
- внутригородские коммуникации;
- тротуары;
- технические сооружения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

**Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков.
- земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений.

**Коридоры инженерных коммуникаций Т-3**

**Коридор ЛЭП**

Коридор устанавливается вдоль трассы ЛЭП (6 кВт. Ширина коридора определяется в зависимости от технических характеристик ЛЭП.

**Запрещенные виды использования коридора ЛЭП:**

- жилые и нежилые здания;
- объекты обслуживания;
- гаражи и стоянки автомобилей;
- дороги и проезды;
- организация складов и свалок;
- установка сооружений, препятствующих обслуживанию ЛЭП.

**2.6. Виды дополнительных ограничений**

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

**2.6.1. Описание ограничений по экологическим  
и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах водоохранных зон, зон затопления 1% паводком

реки, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации Глава 6 охрана водных объектов ст. 65
- СНиП 2.07.01 -89\* Актуализированная редакция Москва 2011г.

2. Режим использования территории охранной зоны линий электропередач устанавливается на основе Правилами устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».

3. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта;
- сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

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

- виды запрещенного использования;
- условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек и иных водных объектов:**

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;



- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:**

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;
- озеленение и благоустройство территории;
- объекты водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Закрепление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

### 2.6.2 Список водных объектов на территории сельсовета

Таблица №3

№№ п/п	Наименование водотока, озера	Куда впадает, где расположено	Длина, км (для водотоков), площадь зеркала, кв.км (для водоемов)	Ширина водоохранной зоны, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м
1	2	3	4	5	6
<b>Реки на территории сельсовета</b>					
1.	р.Кудьма	р.Волга	144	200	Совпадает с парашетом набережной
<b>Озера и пруды на территории сельсовета</b>					

5.	озера и пруды б/н		< 0,5	-	40-50
----	-------------------	--	-------	---	-------

Для водных объектов общего пользования береговая полоса определена шириной 20м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Для каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, береговая полоса составляет пять метров.

## 2.7 Градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков

### 2.7.1. Жилые зоны

#### **Ж-1А – жилая застройка дачного объединения (малоэтажная 1-3 эт, таунхаусы с приусадебными участками)**

##### **Требования к использованию территории зоны Ж-1А:**

При группировке двух жилых строений (домов) расстояние между ними, не лимитируемое противопожарными нормами, составит 6м, так как каждый из дачных домов, согласно санитарным нормам, отстоит от границы соседнего дачного участка на 3 м. Группировка так же позволяет разместить необходимый набор хозяйственных построек с соблюдением санитарных норм и способствует увеличению площади участка, облучаемой солнцем.

Хозяйственные постройки рекомендуется располагать в глубине дачного участка и объединять в группы.

Указанные в СНиП 30-02 минимальные расстояния до границ соседних участков касаются всех строений, включая парники, навесы, стационарную емкость для воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб, уборную, баню, сауну и др.

На территории дачного участка не допускается устройство пасеки а также компостных устройств Жилые строения или жилые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой. Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба – не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

Объемно-планировочные и конструктивные решения домов, возводимых на территории дачного объединения граждан рассчитаны, спроектированы и выполнены для сезонного и **постоянного** проживания в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Жилой дом отстоит от красной линии улиц не менее, чем на 8 м, от красной линии проездов – не менее, чем на 8 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов принято 8 м. По согласованию с правлением дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Минимальное расстояние до границы соседнего участка принимается от:

- жилого дома – 4 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

- других построек – 4 м;
- стволов высокорослых деревьев – 4 м,  
                среднерослых                – 2 м,  
                кустарника                        – 1 м.

При возведении на дачном участке хозяйственных и иных построек, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства – 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 4 м, от гаража не менее 4 м);
- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 4 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дачному дому и хозяйственным постройкам.

На дачных участках площадью 0,15 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.

По границе территории дачного объединения предусматривается ограждение. Территория дачного объединения соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой, ведущей со стороны базы отдыха Кудьма

На территории дачного объединения выделена главная улица, имеющая ширину в красных линиях – 20 м, жилые улицы имеют ширину – 13,5 м, проезды – 9,5 м. Минимальный радиус закругления края проезжей части – 6,0 м. Ширина проезжей части улиц принимается 6,5 м, проездов – 3,5 м.

Ограждение дачного участка должно соответствовать общему архитектурному решению поселка, быть просматриваемым и не превышать 150 см от уровня ближайшей пешеходной дорожки, а также соответствовать проекту, разработанному ООО «Архитектурно-ландшафтный центр «Архилэнд» № 0.931-01.

## **2.7.2. Общественно-деловые зоны**

### **О-1А, О-2А, О-3А**

Параметры застройки:

1. По заданию на проектирование разрабатываемого службами администрации района.
2. Высота зданий:
  - шпили, башни, флагштоки – без ограничений.

## **2.7.3. Рекреационные зоны**

### **Р-1А – Озелененные территории общего пользования**

Параметры использования территории:

- зелёные насаждения – 65-75 %;
- аллеи и дороги – 10-15 %;
- площадки – 8-12 %;
- сооружения – 5-7 %.

## **2.7.4. Зона водных объектов**

П-3, ВО - Территории водных объектов

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с режимом охраны водоёма.

## **2.7.5. Требования к зоне водных объектов**

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Землепользователи, в том числе владельцы коммуникаций, обязаны осуществляться периодическую (не реже 1 раза в год) очистку прибрежной территории, откосов водных объектов, находящихся на территории отведенного землевладения. При эксплуатации коммуникаций, находящихся в водоохраной зоне, должны соблюдаться надлежащие требования по предотвращению загрязнения водного объекта.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохраных зон, прибрежных защитных полос и водоохраных знаков возлагается на водопользователей и органы Местного самоуправления, на территории которых находятся водные объекты.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос. Владельцы коммуникаций, проходящих в водоохраных зонах, обеспечивают выполнение работ, предусмотренных в проектах их обустройства. При несовместимости технических условий содержания коммуникаций различного профиля и водных объектов следует руководствоваться правилами содержания последних. Инженерные сооружения (трубопереезды, пешеходные, автомобильные, железнодорожные мосты), находящиеся в водоохраной зоне, эксплуатируются их владельцами с соблюдением водоохраных правил.

Установление водоохраных зон не влечет за собой изъятия земель участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На приграничных территориях с другими субъектами РФ режим использования водоохраных зон и прибрежных защитных полос устанавливается органами Исполнительной власти по совместному представлению Бассейновых или Территориальных органов управления использованием и охраной Водного фонда Министерства природных ресурсов РФ.

Лица, виновные в нарушении режима использования территорий водоохраных зон и прибрежных защитных полос, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

При установлении на водных объектах санитарной охраны источников централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения минимальные размеры водоохраных зон и режим хозяйственной деятельности в них определяются санитарными правилами и нормами.

Государственный контроль за соблюдением порядка установления размеров границ, а также режима хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос возлагается на орган Исполнительной власти Нижегородской области, Территориальный орган управления использованием и охраной водного Министерства природных ресурсов РФ, специально уполномоченный орган управления использованием и охраной земель и специально уполномоченный орган управления лесным хозяйством в пределах их полномочий.

Для обеспечения санитарно-гигиенических, социальных, рекреационных, водоохраных требований необходимо предусмотреть следующие инженерные мероприятия:

- защита от подтопления грунтовыми водами;
- благоустройство и озеленение берегов;
- противооползневые и береговые укрепления;

## **Приложения**

### **1. Основные термины и определения**

**Виды разрешенного использования объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них**

объектах разрешено в силу поименования этих видов в Правилах, при соблюдении правил, установленных нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Градостроительный регламент** – совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, а также допустимых изменений объектов капитального строительства при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

**Градостроительные требования (требования к ведению градостроительной деятельности)** – нормативные положения, регулирующие градостроительное развитие территории в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами.

**Градостроительная ценность территории** – мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к её состоянию и использованию.

**Жилой дом усадебного типа** – жилой дом, имеющий отдельный земельный участок.

**Зонирование** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**Земельный участок** – выделенный в соответствии с законодательством единичный участок территории с официально обозначенными границами для использования, обустройства, строительства.

**Изменение объектов капитального строительства** – любое изменение вида использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство, реконструкция, перемещение или снос новых или существующих строений или сооружений, изменение размеров земельного участка.

**Красные линии** – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и однозначно определяющие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание** – комплекс работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проекте и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов капитального строительства..



**Минимальная площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

**Недвижимость (объектов капитального строительства)** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

**Обременения (ограничения)** – наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении.

**Приусадебный участок** – земельный участок, имеющий установленные границы, непосредственно примыкающий к жилому дому, предназначенному для проживания одной семьи.

**Правила землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений (правила застройки)** – нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.