СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Хабаровского муниципального района Хабаровского края

РЕШЕНИЕ

14.09.2015 № 30-85

О внесении изменений в Правила

землепользования и застройки

Ракитненского сельского поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ракитненского сельского поселения, Совет депутатов Ракитненского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Совета депутатов Ракитненского сельского поселения от 08.08.2011 № 32-86 изложив их в новой редакции согласно приложению.

2. Разместить изменения в Правила землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения на официальном сайте администрации Ракитненского сельского поселения http://adminrakitnoe.ru/ в разделе «Правила землепользования и застройки».

3. Решение Совета депутатов Ракитненского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 28.08.2015 № 28-82 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения» признать утратившим силу.

4. Настоящее решение опубликовать в Информационном бюллетене Ракитненского сельского поселения и на сайте http://adminrakitnoe.ru/.

5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава сельского поселения Н. Д. Россохина

Председатель Совета депутатов М.М. Сопина

Приложение к решению Совета депутатов Ракитненского сельского поселения

от 14.09.2015 № 30-85

[Правила землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения](http://adminrakitnoe.ru/images/stories/Dokument/ppz-1/4-ppz.pdf)

**Министерство имущественных отношений**

**Хабаровского края**

**Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической**

**инвентаризации и оценки недвижимости**

**(КГУП «Хабкрайинвентаризация»)**

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕИЯ

**Муниципальный контракт № 2-А/2013 от 14.10.2013 г.**

**Заказчик: Администрация Ракитненского сельского поселения**

**Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

Директор Тюркин А.В.

г. Хабаровск

2013

**Состав проекта**

**I.Текстовые материалы**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование материалов** | | | **Гриф секретности** | **Инв. №** | |
| 1 | 2 | | | 3 | 4 | |
| I | Правила землепользования и застройки | | | н/с |  | |
| **II.Графические материалы** | | | | | | |
| **Наименование материалов** | | **Масштаб** | **Гриф секретно**  **сти** | | | **Инв. №** |
| 1 | | 2 | 3 | | | 4 |
| 1. Карта градостроительного зонирования территории Ракитненского сельского поселения | | 1:10 000 | н/с | | |  |
| 2. Карта зон с особыми условиями использования территории Ракитненского сельского поселения | | 1:10 000 | н/с | | |  |

##### ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование разделов** | **№ страниц** |
| СОСТАВ ПРОЕКТА | 3 |
| ОГЛАВЛЕНИЕ | 4 |
| ВВЕДЕНИЕ | 7 |
| РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | 9 |
| Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 9 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах | 9 |
| Статья 2. Область применения Правил землепользования и застройки | 14 |
| Статья 3. Правовой статус Правил землепользования и застройки в системе градостроительных документов Ракитненского сельского поселения | 15 |
| Статья 4 Застройщики. Заказчики. | 16 |
| Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ | 17 |
| Статья 5 Полномочия Главы Ракитненского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки | 17 |
| Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения | 18 |
| Статья 7. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки | 19 |
| Глава 3. ФОРМИРОВАНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ | 22 |
| Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства | 22 |
| Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения | 24 |
| Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 25 |
| Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения | 26 |
| Статья 12. Публичные сервитуты на территории Ракитненского сельского поселения | 27 |
| Статья 13. Развитие застроенных территорий | 32 |
| Статья 14. Земельный контроль | 33 |
| Глава 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ | 34 |
| Статья 15. Общие положения о планировке территории | 34 |
| Статья 16. Подготовка документации по планировке территории | 36 |
| Глава 5. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ | 41 |
| Статья 17. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 41 |
| Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 41 |
| Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 44 |
| Глава 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ | 47 |
| Статья 20. Проектная документация | 47 |
| Статья 21. Разрешение на строительство | 48 |
| Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 48 |
| Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор | 49 |
| Глава 7. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ | 50 |
| Статья 24. Порядок принятия решения о подготовке документации по планировке территории | 50 |
| Статья 25. Рассмотрение предложений заинтересованных лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории | 51 |
| Статья 26. Порядок подготовки документации по планировке территории | 52 |
| Статья 27. Порядок утверждения документации по планировке территории | 53 |
| Статья 28. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа | 54 |
| Статья 29. Красные линии | 56 |
| Глава 8.ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ  ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 58 |
| Статья 30. Публичные слушания | 58 |
| Глава 9. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  И ЗАСТРОЙКИ | 60 |
| Статья 31. Основания и виды дополнений и изменений Правил | 60 |
| Статья 32. Внесение дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц | 60 |
| Статья 33. Отклонения от Правил | 61 |
| Глава 10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 63 |
| Статья 34. Правовой режим временных объектов на территории Ракитненского сельского поселения | 63 |
| Статья 35. Требования, предъявляемые к временным объектам | 64 |
| Статья 36. Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению временных объектов | 65 |
| Статья 37. Требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов | 66 |
| Статья 38. Требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов | 67 |
| Статья 39. Особенности временных объектов, используемых для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства | 67 |
| Статья 40. Особенности установки рекламных конструкций | 68 |
| Глава 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 69 |
| Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил | 69 |
| Статья 42. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям | 69 |
| Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ | 72 |
| Глава 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | 72 |
| Статья 43. Карта градостроительного зонирования | 72 |
| Статья 44. Карта зон с особыми условиями использования территории | 73 |
| Глава 13. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, ВЫДЕЛЕННЫЕ НА КАРТЕ  ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | 74 |
| Статья 45. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Ракитненского сельского поселения | 74 |
| Статья 46. Границы зон с особыми условиями использования территории | 75 |
| Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 76 |
| Глава 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.  ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | 76 |
| Статья 47. Порядок применения градостроительных регламентов | 76 |
| Статья 48. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 78 |
| Статья 49. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 81 |
| Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 82 |
| Статья 51. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 84 |
| Статья 52. Общественно-деловая зона | 85 |
| Статья 53. Жилые зоны | 89 |
| Статья 54. Зоны производственного использования | 102 |
| Статья 55. Зона транспортной инфраструктуры | 108 |
| Статья 56. Зоны сельскохозяйственного использования | 110 |
| Статья 57. Рекреационные зоны | 115 |
| Статья 58. Зоны специального назначения | 119 |
| Статья 59. Особо экономическая зона | 123 |
| Статья 60. Зоны с особыми условиями использования территории. Санитарно-защитные зоны объектов и сооружений. | 125 |

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Хабаровского края, Генеральным планом Ракитненского сельского поселения (далее – Генеральный план), а также иными документами, определяющими направления социально-экономического и градостроительного развития Ракитненского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе «Корректировки генерального плана Ракитненского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края».

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории «Ракитненского сельского поселения»- разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями настоящих Правил являются:

а) создание условий для устойчивого развития территории Ракитненского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создание условий для планировки территории Ракитненского сельского поселения;

в) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

**водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии, рек, ручьев, каналов, 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;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

**усадебный жилой дом** – одноквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства;

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

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

**санитарный разрыв** – устанавливается для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.).

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

**территории общего пользования** – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Статья 2. Область применения Правил землепользования и застройки**

* 1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Ракитненского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.
  2. Настоящие Правила применяются при:
* подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
* принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* осуществлении земельного контроля за использованием земель Ракитненского сельского поселения;
* формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

1. Решения органов местного самоуправления Ракитненского сельского поселения, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

**Статья 3. Правовой статус Правил землепользования и застройки в системе градостроительных документов Ракитненского сельского поселения**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Ракитненского сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами землепользования и застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Ракитненского сельского поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Ракитненского сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Ракитненского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## Статья 4. Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
2. Застройщики имеют право:
   * осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
   * в установленном порядке утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
   * в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед Администрацией Ракитненского сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
   * осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.
3. Застройщики обязаны:
   * соблюдать требования градостроительных регламентов;
   * использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
   * безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в Администрацию Ракитненского сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
   * исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
4. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:
   * выполняют инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   * привлекают на основании договора лицо (лиц), выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   * определяют необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и метод их выполнения;
   * осуществляют подготовку проектной документации;
   * привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
   * составляют задание на подготовку проектной документации;
   * утверждают проектную документацию;
   * направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
   * реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.
5. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

**Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 5. Полномочия Главы Ракитненского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки**

1. Глава администрации Ракитненского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки:

1) Принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения;

2) Утверждает состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения;

3) Принимает решение об утверждении проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения или об отклонении проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения и о направлении его на доработку;

4) Рассматривает предложения о внесении изменений в настоящие Правила, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила;

5) Принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) Принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

7) Принимает решения об утверждении документации по планировке территории Ракитненского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

8) Осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Хабаровского края, Хабаровского района, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

**Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Ракитненского сельского поселения (далее – Комиссия) создается главой администрации Ракитненского сельского поселения в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается муниципальным правовым актом главы администрации Ракитненского сельского поселения.

3. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации поселения.

4. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии.

5. Комиссия:

1) Организует последовательное формирование и совершенствование системы правового регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений по процедурам согласно главе 6 настоящих Правил;

2) Координирует деятельность органов администрации поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки;

3) Проводит публичные слушания и принимает по их результатам рекомендации главе администрации поселения в соответствии главой 5 настоящих Правил;

4) Контролирует соблюдение Правил всеми субъектами градостроительной деятельности.

**Статья 7. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки**

1. Регулирование землепользования и застройки поселений в сфере действия настоящих Правил наряду с Комиссией в рамках своей компетенции осуществляют администрация Хабаровского муниципального района и территориальные краевые органы государственного контроля и надзора:

1) Орган по архитектуре и градостроительству - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;

2) Орган по земельным ресурсам и землеустройству - в части кадастрового учета земельных участков;

3) Орган по управлению муниципальным имуществом - в части инвестиционных условий предоставления земельных участков и контроля за их использованием;

4) Орган по контролю, охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры, установленным в соответствующем разделе Правил;

5) Орган по охране природы - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил;

6) Учреждение санитарно-эпидемиологического надзора - в части соблюдения санитарно-гигиенических норм;

7) Орган пожарного надзора - в части соблюдения противопожарных норм;

8) Орган по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям - в части мероприятий и ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных экологических ситуаций.

2. Иные органы осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и положениями об этих органах, утвержденными в установленном порядке.

# Глава 3. ФОРМИРОВАНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

## Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

* 1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельных участков, находящихся на территории Ракитненского сельского поселения, производится за счёт средств Администрации Ракитненского сельского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

Формирование земельных участков существующих объектов капитального строительства, правообладателями которых являются физические или юридические лица, формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам в целях строительства, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания, утверждённым в виде отдельного документации или в составе проекта планировки территории.

* 1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:
     + без предварительного согласования мест размещения объектов;
     + с предварительным согласованием мест размещения объектов.
  2. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:
* при размещении объекта в Ракитненском сельском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами застройки (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);
* при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;
* в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
* при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;
* при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.
  1. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи, если иное не установлено Земельным кодексом РФ.
  2. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса РФ.
  3. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
     + гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
     + земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности физических и юридических лиц.

## Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

* размещением следующих объектов местного значения Ракитненского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
* объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения Ракитненского сельского поселения;
* автомобильные дороги местного значения Ракитненского сельского поселения;
* иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Ракитненского сельского поселения, в случаях, установленных законами Хабаровского края.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

## Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления «Ракитненского сельского поселения» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета Ракитненского сельского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

## Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Ракитненского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения «Ракитненского сельского поселения», созданием особо охраняемых природных территорий местного значения Ракитненского сельского поселения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Ракитненского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Ракитненского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## Статья 12. Публичные сервитуты на территории Ракитненского сельского поселения

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию Ракитненского сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости установления публичного сервитута;
* ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Ракитненского сельского поселения в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, Главе Ракитненского сельского поселения. Глава Ракитненского сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Ракитненского сельского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Ракитненского сельского поселения.

8. Глава Ракитненского сельского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы Ракитненского сельского поселения согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию Ракитненского сельского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* реквизиты постановления Главы Ракитненского сельского поселения об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении Главы Ракитненского сельского поселения о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* реквизиты постановления Главы Ракитненского сельского поселения об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута;
* решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации Ракитненского сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией Ракитненского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

## Статья 13. Развитие застроенных территорий

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Хабаровского края вправе обратиться в Администрацию Ракитненского сельского поселения с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

1. Органы местного самоуправления Ракитненского сельского поселения могут осуществлять развитие застроенных территории по собственной инициативе.
2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Ракитненского сельского поселения.
3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 461 – 463 Градостроительного кодекса РФ.

## Статья 14. Земельный контроль

1. На территории Ракитненского сельского поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.
2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.
3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается Администрацией Ракитненского сельского поселения на основании и в соответствии с земельным законодательством РФ.

**ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

## Статья 15. Общие положения о планировке территории

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

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
* проектов межевания как отдельных документов;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
* градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);

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

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Ракитненского сельского поселения;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

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

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Ракитненского сельского поселения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Ракитненского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд Ракитненского сельского поселения без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

## Статья 16. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Ракитненского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Ракитненского сельского поселения, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Ракитненского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией Ракитненского сельского поселения. Документация по планировке территории утверждается Главой Ракитненского сельского поселения.
4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой Ракитненского сельского поселения;
* заказ на подготовку данной документации.

1. В решении Главы Ракитненского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:
   * местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
   * цель планировки территории;
   * содержание работ по планировке территории;
   * сроки проведения работ по планировке территории;
   * вид разрабатываемой документации по планировке территории;
   * иные сведения.
2. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Ракитненского сельского поселения в сети "Интернет".
3. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация Ракитненского сельского поселения.
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Ракитненского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Ракитненского сельского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
5. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.
6. Администрация Ракитненского сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Администрацией Ракитненского сельского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация направляет документацию по планировке Главе Ракитненского сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
7. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается представительным органом местного самоуправления Ракитненского сельского поселения.
8. Администрация Ракитненского сельского поселения направляет Главе Ракитненского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
9. Глава Ракитненского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
10. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.
11. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.
12. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией Ракитненского сельского поселения. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

1. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости.

В случае, если застройщик обращается в Администрацию Ракитненского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

1. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.
2. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Ракитненского сельского поселения, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
3. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы местного самоуправления Ракитненского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**Глава 5. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ**

**РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

**Статья 17. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства намерен изменить основной вид разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

**Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, если правообладатели земельного участка или объекта капитального строительства намерены использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Ракитненского сельского поселения.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляется в Комиссию с приложением документов, установленных настоящими Правилами для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка. Дополнительно к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ракитненского сельского поселения, настоящими Правилами.

5. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется Комиссией в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

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

7. Глава администрации Ракитненского сельского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ракитненского сельского поселения, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещаются на официальном сайте администрации Ракитненского сельского поселения в сети "Интернет". О принятом решении физическое или юридическое лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования информируется в письменном виде в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения.

9. 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.

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию с приложением документов, установленных настоящими Правилами для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка. Дополнительно к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства прилагается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ракитненского сельского поселения, настоящими Правилами.

5. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется Комиссией в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

6. 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 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Ракитненского сельского поселения.

7. Глава администрации Ракитненского сельского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или решение об отказе в предоставлении такого разрешения в течение семи дней со дня принятия соответствующего решения направляется лицу, подавшему заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

# ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

## Статья 20. Проектная документация

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

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 21. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт Администрация Ракитненского сельского поселения в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Хабаровского края или Администрацией Ракитненского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт Администрация Ракитненского сельского поселения в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок осуществление государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Глава 7. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 24. Порядок принятия решения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Ракитненского сельского поселения осуществляется в соответствии с действующим законодательством, на основании Генерального плана и настоящих Правил. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Ракитненского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических и (или) юридических лиц (далее – заинтересованные лица) о подготовке документации по планировке территории.

Установление параметров планировки развития элементов планировочной структуры, графические материалы проекта планировки территории выполняются в масштабах 1:1000; 1:2000. Графические материалы проекта межевания выполняются на топографической основе в масштабах 1:500, 1:2000.

2. В течение тридцати дней со дня поступления предложений заинтересованных лиц администрация Ракитненского сельского поселения принимает решение о подготовке проекта муниципального правового акта администрации Ракитненского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории.

3. Муниципальный правовой акт администрации Ракитненского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории должен содержать:

а) указание на территорию, в отношении которой предполагается подготовка документации по планировке;

б) срок предоставления подготовленной документации по планировке территории на согласование в администрацию Ракитненского сельского поселения;

в) срок, в течение которого физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Решение о составе документации по планировке территории принимается с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории Ракитненского сельского поселения.

5. Муниципальный правовой акт администрации Ракитненского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ракитненского сельского поселения, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации Ракитненского сельского поселения в сети "Интернет".

**Статья 25. Рассмотрение предложений заинтересованных лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории**

1. Прием предложений заинтересованных лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории осуществляется администрацией Ракитненского сельского поселения со дня опубликования муниципального правового акта администрации Ракитненского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории.

2. Предложения заинтересованных лиц подлежат рассмотрению администрацией Ракитненского сельского поселения в течение пятнадцати дней со дня их поступления с учетом имеющейся градостроительной документации. По результатам рассмотрения предложений заинтересованных лиц администрация Ракитненского сельского поселения готовит заключение о возможности (невозможности) учета предложений при подготовке документации по планировке территории. О результатах рассмотрения заинтересованные лица, обратившиеся с предложениями, информируются в письменном виде в течение пяти рабочих дней со дня вынесения заключения.

**Статья 26. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с техническим заданием, разработку и утверждение которого обеспечивает администрация Ракитненского сельского поселения.

2. В техническом задании на разработку документации по планировке территории указываются:

а) основания для разработки задания;

б) состав подготавливаемой документации по планировке территории;

в) последовательность и сроки выполнения работ по подготовке документации по планировке территории;

г) основные исходные данные для подготовки документации по планировке территории;

д) условия о соответствии документации по планировке территории требованиям, указанным в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

3. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории по инициативе администрации Ракитненского сельского поселения заказ на подготовку документации выполняется в порядке, установленном Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", Уставом Ракитненского сельского поселения, иными муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

4. Администрация Ракитненского сельского поселения в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения документации по планировке территории, осуществляет ее проверку на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Назначение и проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ракитненского сельского поселения, настоящими Правилами.

6. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории осуществляется Комиссией. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ракитненского сельского поселения, иной официальной информации, в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации Ракитненского сельского поселения в сети "Интернет".

7. Комиссия не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе администрации Ракитненского сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории с обязательным приложением заключения о результатах проведения публичных слушаний.

**Статья 27. Порядок утверждения документации по планировке территории**

1. Глава администрации Ракитненского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

а) об утверждении документации по планировке территории;

б) об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку.

2. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ракитненского сельского поселения, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации Ракитненского сельского поселения в сети "Интернет".

**Статья 28. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа**

1. Подготовка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа осуществляется по заявлению физических и юридических лиц, в собственности, аренде, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, безвозмездном срочном пользовании которых находится земельный участок и имеющих намерение осуществить строительство или реконструкцию объектов капитального строительства на таком земельном участке.

2. При подготовке градостроительного плана земельного участка учитываются требования действующего законодательства, местные нормативы градостроительного проектирования, а также требования к ограничению точечного строительства, предусмотренные статьей 25 настоящих Правил.

3. Подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется администрацией Ракитненского сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления заявления о выдаче градостроительного плана.

4. Заявление о выдаче градостроительного плана направляется в администрацию Ракитненского сельского поселения с приложением следующих документов:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок, в отношении которого запрашивается градостроительный план;

б) кадастровый паспорт земельного участка или кадастровый план земельного участка на бумажном носителе и на электронном носителе (при наличии);

в) правоустанавливающие документы на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (договоры, свидетельства о государственной регистрации прав, иные акты о правах на недвижимое имущество, выданные до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

г) технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на территории земельного участка (при их наличии);

д) технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) материалы действующей (актуализированной) топографической съемки территории земельного участка на бумажном и электронном носителях в масштабе 1:500;

ж) сведения о заявителе: для физических лиц – документ, удостоверяющий личность заявителя; для физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, – документ, удостоверяющий личность заявителя; свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; для юридических лиц – свидетельство о государственной регистрации юридического лица; выписка из единого государственного реестра юридических лиц; учредительные документы; документы, подтверждающие полномочия лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица;

з) документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия представителя, в случае если от имени заявителя действует его представитель.

5. Документы, указанные в части 4 настоящей статьи, представляются в двух экземплярах: один из которых – подлинник, представляемый для обозрения и подлежащий возврату заявителю, другой – копия документа, прилагаемая к заявлению, либо в виде нотариально удостоверенных копий документов. Прилагаемый к заявлению документ, состоящий из двух и более листов, должен быть пронумерован и прошнурован.

6. При непредставлении или неполном представлении документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, администрация Ракитненского сельского поселения в течение пяти рабочих дней направляет заявителю письменное уведомление, в котором указывает документы, необходимые для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана. В этом случае рассмотрение заявления приостанавливается до представления указанных документов.

7. Порядок подготовки, утверждения и выдачи градостроительного плана определяется муниципальным правовым актом администрации Ракитненского сельского поселения.

**Статья 29. Красные линии**

1. Установление и изменение красных линий на территории Ракитненского сельского поселения осуществляется путем подготовки и утверждения документации по планировке территории.

2. Соблюдение красных линий учитывается при разработке проектной документации и является обязательным условием осуществления строительства на территории Ракитненского сельского поселения.

3. Администрация Ракитненского сельского поселения осуществляет формирование и ведение сводного плана красных линий на топографической основе в масштабе 1:2000 на бумажном носителе и в электронном виде.

4. Юридические и физические лица, допустившие размещение объектов недвижимости (в том числе и сооружения неотделенных частей зданий – лестницы, крыльца и т. д.) за пределами красных линий, обязаны в месячный срок за счет собственных средств устранить данные нарушения.

**Глава 8. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 30. Публичные слушания**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Ракитненского сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1). Проекты правил землепользования и застройки;

2). Проекты планировки территории, проекты межевания;

3). Вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

4. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее 30 дней до даты их проведения. Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах;

- сайт http://www.adminrakitnoe.ru/;

- вывешивания объявлений в здании сельской администрации и при возможности - на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

5. Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса;

- о дате, времени и месте проведения публичных слушаний;

- о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т.д.).

6. Публичные слушания проводятся в помещениях, предоставленных для этих целей администрацией.

**Глава 9. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 31. Основания и виды дополнений и изменений Правил**

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Хабаровского края, местных нормативных правовых актах, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

2. Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям в соответствии с решениями администрации поселения.

3. Дополнения и изменения Правил, вносимые в процедурные нормы Правил и в генеральную карту (схему) зонирования, утверждаются представительным органом местного самоуправления поселения.

**Статья 32. Внесение дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц**

1. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц является заявка, содержащая необходимые обоснования. Таковыми считаются доказательства того, что установленные Правилами ограничения

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Заявка представляется в Комиссию по землепользованию и застройке и содержит помимо вышеуказанных обоснований предложения об изменении градостроительных регламентов (перечня видов разрешенного использования, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости) применительно к соответствующим зонам, земельным участкам. Заявка может также содержать предложения по изменению границ зон, выделенных на генеральной карте (схеме), детальных планах правового зонирования.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Рекомендации Комиссии по внесению изменений и дополнений в Правила направляются главе администрации поселения для принятия решений.

**Статья 33. Отклонения от Правил**

1. Владельцы земельных участков, имеющих размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил, если это не противоречит законодательству, является санкционированное администрацией поселения для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами населения;

- допустимы по требованиям экологии, санитарно-гигиенических норм, правил и норм пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. Глава администрации поселения на основании решения Комиссии издает соответствующее распоряжение.

5. Утвержденная градостроительная документация о застройке территорий (проекты планировки и застройки), не реализованная до введения в силу настоящих Правил и противоречащая градостроительным регламентам, подлежит приведению в соответствие с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

**Глава 10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 34. Правовой режим временных объектов на территории Ракитненского сельского поселения**

**1. Виды временных объектов:**

а) временные объекты, используемые для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, в том числе объекты торговли, объекты мелкорозничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания (киоски, навесы, лотки, кафе и т. п.);

б) временные объекты, предназначенные для решения вопросов местного значения, в том числе мусоросборники, площадки для мусоросборников, остановочные комплексы;

в) временные объекты, используемые гражданами для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, в том числе погреба, гаражи, если такие объекты не используются для осуществления предпринимательской деятельности;

г) временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемых на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта).

2. Установка временных объектов осуществляется с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и норм, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

3. На отношения, связанные с установкой, вводом в эксплуатацию, сносом и переносом временных объектов, указанных в пунктах "б", "в", "г" части 1 настоящей статьи, не распространяются требования к характеристикам временных объектов, предусмотренные статьями 52-56 настоящих Правил.

4. По истечении срока законного владения и (или) пользования земельным участком, на котором располагается временный объект, либо при возникновении иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения, временный объект подлежит сносу (демонтажу) или переносу за счет его собственника либо иного лица, по инициативе которого был установлен и (или) введен в эксплуатацию временный объект, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящими Правилами.

5. Порядок подготовки и оформления документов для установки и ввода в эксплуатацию временных объектов, процедура ввода в эксплуатацию временных объектов, а также случаи и порядок сноса (демонтажа) и переноса временных объектов на территории Ракитненского сельского поселения, в том числе установленных в нарушение настоящих Правил, устанавливаются муниципальными правовыми актами администрации Ракитненского сельского поселения.

6. Особенности правового режима отдельных видов временных объектов могут устанавливаться муниципальными правовыми актами администрации Ракитненского сельского поселения.

**Статья 35. Требования, предъявляемые к временным объектам**

1. Правовой режим временных объектов в Ракитненском сельском поселении определяется совокупностью следующих требований к их характеристикам:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам временных объектов;

б) требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов;

в) требования к размещению временных объектов;

г) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов;

д) иные требования, установленные муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

2. На территории Ракитненского сельского поселения не допускается установка, ввод в эксплуатацию и эксплуатация временных объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящими Правилами.

**Статья 36. Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению временных объектов**

1. Проектирование временного объекта должно определять архитектурные, функционально-технологические и инженерно-технические решения, соответствующие действующим нормам и правилам, обеспечивающие надежность и безопасность временных объектов при их эксплуатации.

2. Установка временных объектов на территории Ракитненского сельского поселения осуществляется с учетом параметров застройки соответствующего элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) и должна обеспечивать оптимальную плотность их размещения. При этом вновь устанавливаемые временные объекты не должны размещаться на расстоянии ближе, чем сто метров от ранее установленных и введенных в эксплуатацию временных объектов.

3. Временные объекты, устанавливаемые, вводимые в эксплуатацию и (или) эксплуатируемые на территории Ракитненского сельского поселения, должны иметь характеристики и параметры, соответствующие следующим основным требованиям:

а) временный объект не должен иметь капитального фундамента и (или) подземных помещений, а также иных конструктивных элементов, позволяющих отнести такой объект к недвижимому имуществу;

б) временный объект должен иметь общую площадь не более семидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров (за исключением сборно-разборных конструкций летних кафе, устанавливаемых в весенне-летний период).

4. На территории Ракитненского сельского поселения запрещается:

а) создание объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном для установки временного объекта;

б) самовольное переоборудование (реконструкция) временного объекта путем создания капитального фундамента, а также путем проведения иных строительных работ, влекущих изменение конструктивных характеристик и параметров временного объекта, в том числе влекущих возникновение конструктивных элементов объекта капитального строительства;

в) установка, ввод в эксплуатацию и эксплуатация временных объектов в санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия, иных зонах с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено действующим законодательством и муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

**Статья 37. Требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов**

1. Архитектурный стиль временного объекта, цветовое оформление временного объекта и материалы отделки фасадов временного объекта должны соответствовать архитектурным стилям соответствующей части сельской застройки и определяются путем подготовки эскизного проекта временного объекта.

2. Разработанный эскизный проект временного объекта подлежит предварительному согласованию с администрацией Ракитненского сельского поселения.

**Статья 38. Требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов**

1. Целевое (функциональное) назначение временного объекта определяется лицом, заинтересованным в установке и (или) эксплуатации временного объекта, в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

2. Эксплуатация временного объекта на территории Ракитненского сельского поселения допускается только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок и только после оформления и утверждения в установленном порядке акта ввода временного объекта в эксплуатацию.

3. Эксплуатация временного объекта должна осуществляться в соответствии с его целевым назначением, определенным при согласовании установки временного объекта и предусмотренным актом ввода временного объекта в эксплуатацию. В процессе эксплуатации временного объекта его владелец обязан производить текущий ремонт объекта, обеспечивающий соответствие внешнего вида (облика) объекта согласованному эскизному проекту.

**Статья 39. Особенности временных объектов, используемых для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства**

1. Временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

2. Состав временных объектов, размещаемых на территории строительной площадки, определяется проектом организации строительства, разработанным в составе проектной документации.

3. Запрещается возведение на отведенных для строительства земельных участках временных объектов, за исключением объектов, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

4. По окончании строительства временные объекты, размещенные на территории строительной площадки, в том числе временные подъездные пути, должны быть демонтированы, территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с проектом организации строительства.

**Статья 40. Особенности установки рекламных конструкций**

Технические средства стабильного территориального размещения для распространения наружной рекламы в Ракитненского сельского поселения (далее – рекламные конструкции), их территориальное размещение должны соответствовать требованиям технического регламента, иным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации о рекламе.

**Глава 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Хабаровского края, муниципальными правовыми актами Ракитненского сельского поселения.

**Статья 42. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Муниципальные правовые акты Ракитненского сельского поселения, регулирующие вопросы землепользования и застройки в Ракитненского сельского поселения, должны быть приведены в соответствие с настоящими Правилами в течение одного года с момента вступления в силу настоящих Правил.

2. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений субъекты градостроительных отношений, регулируемых настоящими Правилами, руководствуются требованиями законодательства, нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

3. Со дня вступления в силу настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация (документация по планировке территории) применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Изменение размеров земельных участков и параметров объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, может производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия настоящим Правилам.

5. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты, устанавливающие красные линии на территории Ракитненского сельского поселения, действуют до утверждения в установленном порядке проектов планировки территории. Установление и изменение красных линий в случае отсутствия проектов планировки соответствующей застроенной территории осуществляется путем внесения изменений в указанные муниципальные правовые акты. Основанием для внесения таких изменений являются:

а) принятие решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в том числе путем выкупа;

б) размещение автомобильных дорог общего пользования местного значения, в том числе мостов, эстакад и иных искусственных дорожных сооружений, а также увеличение их пропускной способности;

в) установление красной линии без учета фактического местоположения объекта капитального строительства, созданного в установленном законом порядке до установления красной линии и попадающего за красную линию после ее установления;

г) вступившее в законную силу решение суда об изменении красных линий.

6. Порядок принятия решений об установлении и изменении красных линий в случае отсутствия проектов планировки территории определяется муниципальным правовым актом администрации Ракитненского сельского поселения.

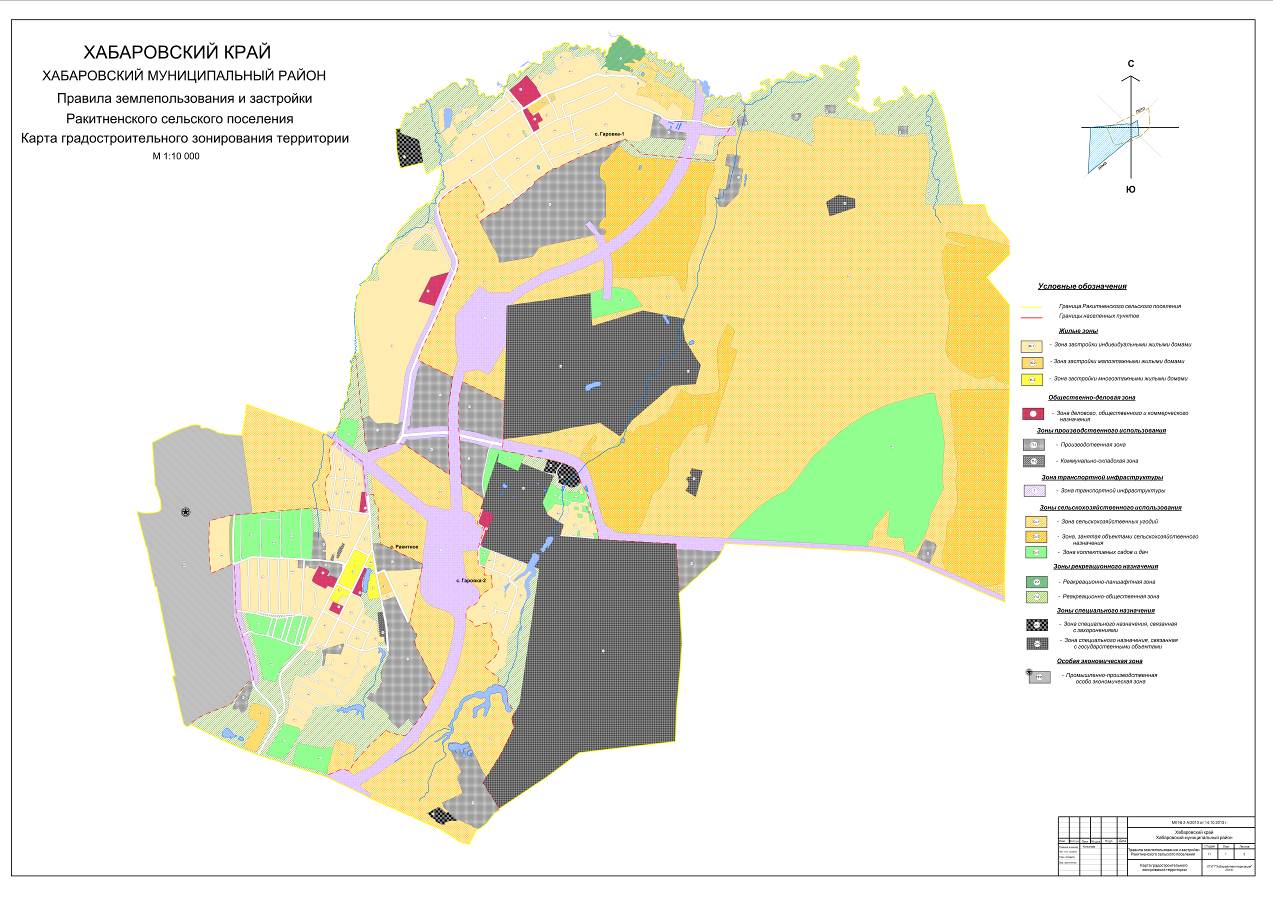
7. Со дня вступления в силу настоящих Правил на территории Ракитненского сельского поселения запрещается установка временных объектов, параметры и характеристики которых не соответствуют настоящим Правилам. Параметры и характеристики временных объектов, установленных и (или) введенных в эксплуатацию до введения в действие настоящих Правил, подлежат приведению в соответствие с требованиями, установленными настоящими Правилами, в течение одного года со дня опубликования настоящих Правил.

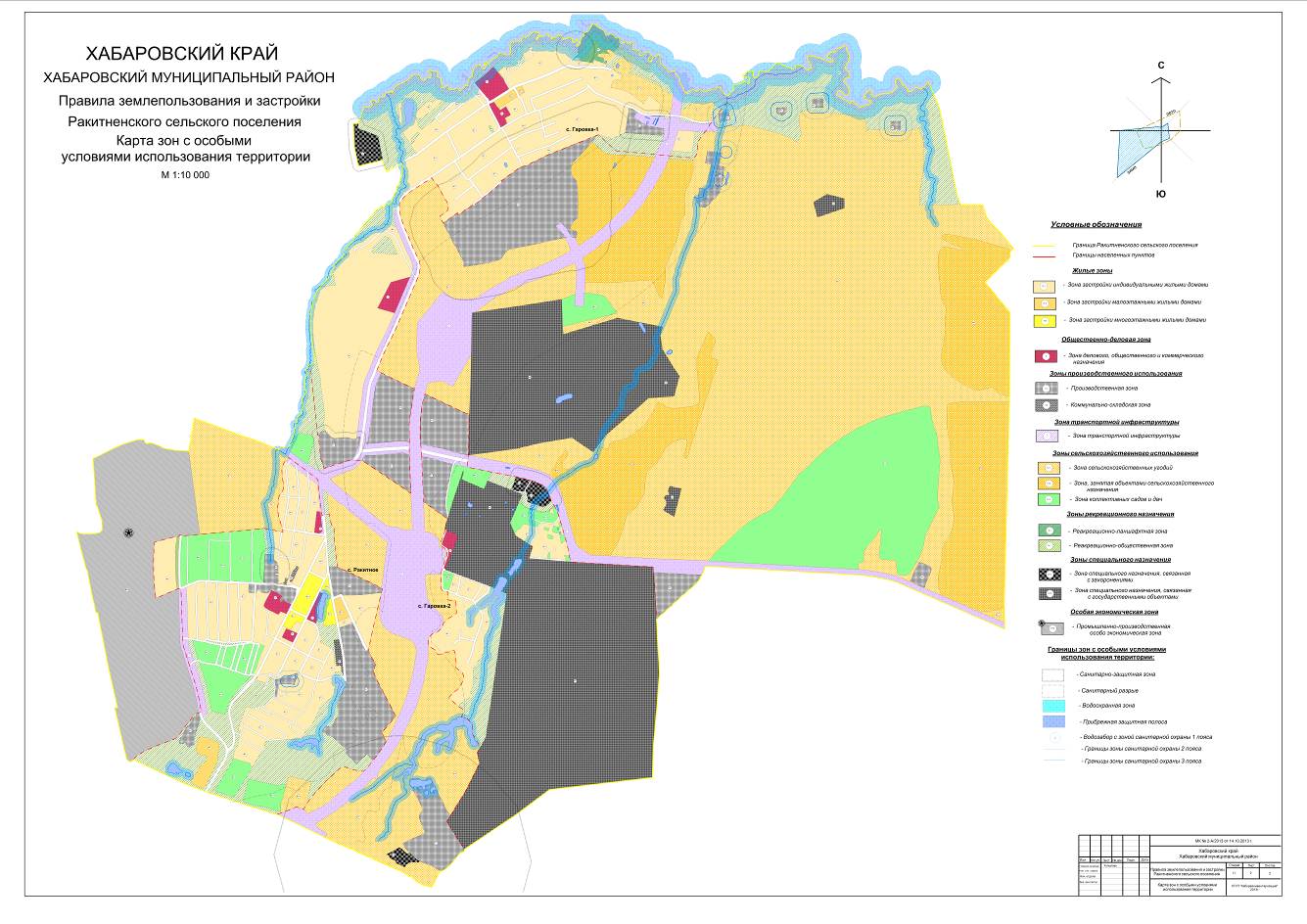
8. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**Глава 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 43. Карта градостроительного зонирования территории**

**Статья 44. Карта зон с особыми условиями использования территории**

****

**Глава 13. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, ВЫДЕЛЕННЫЕ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАКИТНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 45. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Ракитненского сельского поселения**

Настоящими Правилами устанавливается следующий перечень видов территориальных зон следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Условные обозначения | Наименование территориальных зон |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ | |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА | |
| О | Зона делового, общественного, коммерческого назначения |
| ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| П1 | Производственная зона |
| П2 | Коммунально-складская зона |
| ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| Сх3 | Зона коллективных садов и дач |
| ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ | |
| Р1 | Рекреационно-общественная зона |
| Р2 | Рекреационно-ландшафтная зона |
| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | |
| Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| Сп2 | Зона специального назначения, связанная с государственными объектами |
| ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА | |
| ППЗ | Промышленно-производственная особо экономическая зона |

**Статья 46. Границы зон с особыми условиями использования территории**

1. В соответствии с настоящими Правилами на карте градостроительного зонирования предусматриваются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1.1. Санитарно-защитные зоны объектов и сооружений:

а) Санитарно-защитная зона от кладбищ;

б) Санитарно-защитная зона промышленных предприятий;

в) Санитарно-защитная зона дорог;

г) Санитарно-защитная зона от АЗС;

д) Санитарно-защитная зона карьера;

е) Санитарно-защитная зона площадки для утилизации домашних животных при проведении противоэпизоотических мероприятий.

1.2. Водоохранные зоны

а) водоохранные зоны

б) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

в) санитарно-защитная полоса водопровода

2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории, водоохранных зон по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам определяется в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

**Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 47. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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, определённых Генеральным планом Ракитненского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или Администрацией Ракитненского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. 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.

9. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Реконструкция указанных в части 8 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 путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 8 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.

## Статья 48. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 52-56 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

3. 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.

4. 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 Ракитненского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Ракитненского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил застройки.

7. 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.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

## Статья 49. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.
2. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, зон с особыми условиями использования территории.

## Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.
2. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.
3. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.
6. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:
   * санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
   * санитарные разрывы – для автомобильного транспорта,
   * водоохранные зоны – для водных объектов.

## Статья 51. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

* существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной оны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;
* существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;
* существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

**Статья 52.****Общественно-деловая зона**

**1. В зоне делового, общественного, коммерческого назначения О устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Административное здание.

1.1.2. Банк.

1.1.3. Гостиница.

1.1.4. Здание смешанного использования: с жилыми помещениями и помещениями делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения (при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок).

1.1.5. Объект бытового обслуживания (видеостудия; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приёмный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия).

1.1.6. Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.

1.1.7. Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи).

1.1.8. Объект информационного обслуживания (архив; интернет-кафе; информационный центр; компьютерный центр; радиостудия; телестудия; типография).

1.1.9. Объект культурного назначения (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения; кинотеатр; концертный зал; музей; театр; филармония; центр досуга).

1.1.10. Объект образования (объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования).

1.1.11. Объект общественного питания (бар; закусочная; кафе; ресторан; столовая).

1.1.12. Объект охраны порядка.

1.1.13. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

1.1.14. Объект торгового назначения (магазин; торговый центр/комплекс; универмаг; универсам).

1.1.15. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

1.1.16. Спортивный объект (бассейн; спортзал; спортклуб; фитнесцентр, спортивных плоскостных сооружений).

1.1.17. Центр обслуживания туристов.

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок.

1.2.2. Мастерская по изготовлению художественных изделий (изделий народных промыслов; кузнечно-кованых изделий; столярных изделий).

1.2.3. Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс; баня; общественный туалет).

1.2.4. Объект ветеринарии.

1.2.5. Объект здравоохранения (больница; дом ребёнка; перинатальный центр; родильный дом; станция скорой помощи).

1.2.6. Объект коммунального обслуживания (диспетчерская, жилищно-эксплуатационная служба; коммунальное предприятие).

1.2.7. Объект культурного назначения (дискотека; дом культуры; игровой комплекс с аттракционами; танцзал; универсальный культурно-развлекательный комплекс).

1.2.8. Объект пожарной охраны.

1.2.9. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

1.2.10. Объект, связанный с отправлением культа.

1.2.11. Объекты обслуживания автомобилей.

1.2.12. Режимный объект.

1.2.13. Специализированный дом, в том числе общежитие, специальный дом для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов.

1.2.14. Учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

1.2.15. Учреждение, предприятие социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.

1.2.16. Спортивный объект (универсальный спортивный комплекс).

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.3.2. Крытая/открытая автостоянка.

1.3.3. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

1.3.4. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3.5. Овощехранилище.

1.3.6. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне делового, общественного и коммерческого назначения О:

1.4.1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка;

1.4.2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

1.4.3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка;

1.4.4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки;

1.4.5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

**Статья 53. Жилые зоны**

**1. В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Жилой дом (одноквартирный; двухквартирный).

1.1.2. Объект здравоохранения, в том числе амбулатория врачей общей практики, аптека, пункт оказания первой медицинской помощи.

1.1.3. Объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования.

1.1.4. Объект охраны порядка.

1.1.5. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

1.1.6. Личное подсобное хозяйство (приусадебный участок)

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Объект бытового обслуживания, в том числе баня, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приёмный пункт прачечной/химчистки, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия.

1.2.2. Объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, центр досуга с ограничением по времени работы.

1.2.3. Объект общественного питания, в том числе закусочная, кафе, столовая.

1.2.4. Объект торгового назначения, в том числе магазин.

1.2.5. Объект, связанный с отправлением культа.

1.2.6. Спортивный объект.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.3.2. Крытая/открытая автостоянка в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства.

1.3.3. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

1.3.4. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3.5. Объект/сооружение для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

1.3.6. Хозяйственная постройка (баня; надворный туалет; оранжерея; сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы; теплица).

1.3.7. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1):

1.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

1.4.2. минимальная площадь земельного участка – 400 м2;

1.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

1.4.4. максимальное количество этажей – 2;

1.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

1.4.6. минимальная общая площадь жилого дома – 50 м2;

1.4.7. минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,5 м, для жилых домов – 3 м;

1.4.8. минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;

1.4.9. до границы соседнего приквартирного участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,5 м;

от стволов высокорослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

1.4.10. минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

1.4.11. размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

1.4.12. этажность основных строений до 2-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

1.4.13. допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

1.4.14. ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными, проветриваемыми. Высота ограждения, цвет должен быть однообразным на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы. Глухие заборы допускаются между соседними домовладениями. Максимальная высота ограждения – 1,5 м. Если дом принадлежит на праве собственности нескольким лицам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнять ограждения внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой – 1 м. Цвет ограждений со стороны улиц и проездов – зеленый, если иной не преобладает в пределах квартала.

1.4.15. обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий;

1.4.16. обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние – не менее 5 м;

1.4.17. максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 500 м2;

1.4.18. минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 15 м;

1.4.19. максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка, – 1,5 м;

1.4.20. максимальная высота травяного покрова – 20 см;

1.4.21. минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 6 м;

1.5. В границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 не допускается:

1.5.1. размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

1.5.2. ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

1.5.3. размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;

1.5.4. размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей;

1.5.5. размещение бань, саун при отсутствии канализования стоков;

**2. В территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

2.1. Основные виды разрешенного использования:

2.1.1. Многоквартирные дома не выше 4 этажей.

2.1.2.Дома квартирного типа до 2-х этажей с участками.

2.1.3. Здание смешанного использования: с жилыми помещениями и помещениями делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения (при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок).

2.1.4. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

2.1.5. Объект (учреждение) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

2.1.6. Объект (учреждение, предприятие) социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.

2.1.7. Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека, женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи).

2.1.8. Объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования.

2.1.9. Специализированный дом, в том числе общежитие, дом маневренного фонда, дом ночного пребывания, приют, специальный дом системы социального обслуживания населения.

2.1.10. Личное подсобное хозяйство (приусадебный участок)

2.2. Условно разрешенные виды использования:

2.2.1. Административное здание.

2.2.2. Банк.

2.2.3.Гостиница.

2.2.4. Автостоянка.

2.2.5. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приёмный пункт прачечной/химчистки, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия.

2.2.6.Объект здравоохранения (больница; родильный дом; станция скорой помощи).

2.2.7. Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе; информационный центр, компьютерный центр, радиостудия; телестудия.

2.2.8. Объект коммунального обслуживания, в том числе аварийно-диспетчерский, жилищно-эксплуатационный.

2.2.9. Объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, выставочный зал, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, кинотеатр, концертный зал, музей, центр досуга.

2.2.10. Объект обслуживания автомобилей.

2.2.11. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.

2.2.12. Объект охраны порядка.

2.2.13. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

2.2.14. Объект торгового назначения, в том числе магазин, рынок, торговый центр/комплекс, универмаг, универсам.

2.2.15. Объект, связанный с отправлением культа.

2.2.16. Режимный объект.

2.2.17. Спортивный объект, в том числе бассейн, спортклуб, спортзал, фитнес-центр.

2.2.18. Центр обслуживания туристов.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

2.3.1. Зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

2.3.2. Крытая автостоянка в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства.

2.3.3. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

2.3.4. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

2.3.5. Овощехранилище.

2.3.6. Объект/сооружение для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

2.3.7. Хозяйственная постройка (баня; надворный туалет; оранжерея; сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы; теплица).

2.3.8. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

2.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2):

2.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

2.4.2. минимальная площадь земельного участка – 400 м2;

2.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

2.4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

2.4.5. минимальная общая площадь жилого дома – 70 м2;

2.4.6. минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,5 м, для жилых домов – 3 м;

2.4.7. минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;

2.4.8. до границы соседнего приквартирного участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,5 м;

от стволов высокорослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

2.4.9. минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

2.4.10. размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

2.4.11. этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

2.4.12. допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

2.4.13. ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными, проветриваемыми. Высота ограждения, цвет должен быть однообразным на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы. Глухие заборы допускаются между соседними домовладениями. Максимальная высота ограждения – 1,5 м. Если дом принадлежит на праве собственности нескольким лицам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнять ограждения внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой – 1 м. Цвет ограждений со стороны улиц и проездов – зеленый, если иной не преобладает в пределах квартала.

2.4.14. обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий;

2.4.15. обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние – не менее 5 м;

2.4.16. максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 500 м2;

2.4.17. минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 15 м;

2.4.18. максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка, – 1,5 м;

2.4.19. максимальная высота травяного покрова – 20 см;

2.4.20. минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 6 м;

**3. В территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

3.1. Основные виды разрешенного использования:

3.1.1. Здание смешанного использования: с жилыми помещениями и помещениями делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения (при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок).

3.1.2. Многоквартирный жилой дом (более четырех этажей).

3.1.3. Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника, пункт оказания первой медицинской помощи).

3.1.4. Объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования.

3.1.5. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

3.1.6. Специализированный дом, в том числе общежитие, дом маневренного фонда, дом ночного пребывания, приют, специальный дом системы социального обслуживания населения.

3.1.7. Учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3.1.8. Учреждение, предприятие социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.

3.2. Условно разрешенные виды использования:

3.2.1. Административное здание.

3.2.2. Банк.

3.2.3. Гостиница.

3.2.4. Крытая/открытая автостоянка.

3.2.5. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приёмный пункт прачечной/химчистки, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия.

3.2.6. Объект здравоохранения (больница; родильный дом; станция скорой помощи).

3.2.7. Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, радиостудия, телестудия.

3.2.8. Объект коммунального обслуживания, в том числе аварийно-диспетчерский, жилищно-эксплуатационный.

3.2.9. Объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, выставочный зал, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, кинотеатр, концертный зал, музей, центр досуга.

3.2.10. Объект обслуживания автомобилей.

3.2.11. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.

3.2.12. Объект охраны порядка.

3.2.13. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

3.2.14. Объект торгового назначения, в том числе магазин, рынок, торговый центр/комплекс, универмаг, универсам.

3.2.15. Объект, связанный с отправлением культа.

3.2.16. Режимный объект.

3.2.17. Спортивный объект, в том числе бассейн, спортзал, спортклуб, универсальный спортивно-развлекательный комплекс, фитнес-центр.

3.2.18. Центр обслуживания туристов.

3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

3.3.1. Зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

3.3.2. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

3.3.3. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

3.3.4. Овощехранилище.

3.3.5. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

3.4. Организации обслуживания, предусмотренные проектом планировки территории, размещаются на первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных домов, или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей таких организаций обслуживания размещаются со стороны недворовой территории жилых домов и обеспеченных нормируемой территорией для организации парковочных мест.

3.5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3):

3.5.1. минимальная ширина земельного участка 30 м;

3.5.2. минимальная площадь земельного участка 2000 м2;

3.5.3 минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) 3 м;

3.5.4. максимальное количество этажей 10;

3.5.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32,6%.

**Статья 54. Зоны производственного использования.**

**1. В производственной зоне П1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Административное здание.

1.1.2. Здания и сооружение промышленных предприятий.

1.1.3. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

1.1.4. Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.

1.1.5. Объект складского назначения различного профиля.

1.1.6. Объект торгового назначения непродовольственных товаров (выставка товаров; магазин оптовой, мелкооптовой торговли; торговый центр; рынок).

1.1.7. Производственная база, в том числе жилищно-эксплуатационной службы.

1.1.8. Промышленный объект III - V класса опасности, в том числе предприятия и производства: агропромышленного комплекса и малого предпринимательства, легкой, микробиологической, строительной промышленности, машиностроительные, металлообрабатывающие, металлургические, текстильные, химические производства, предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых, обработке вкусовых веществ, древесины, животных и пищевых продуктов, производства электрической и тепловой энергии.

1.1.9. Объект транспорта, в том числе крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.

1.1.10. Объект технологического назначения предприятия/производства, в том числе сооружение для дежурного аварийного персонала, охраны предприятия, для пребывания работающих по вахтовому методу;

1.1.11. отдельно стоящие одноэтажные гаражи.

.

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Гостиница.

1.2.2. Зал/клуб многоцелевого и специализированного назначения.

1.2.3. Мотель, кемпинг.

1.2.4. Объект бытового обслуживания, в том числе баня, прачечная.

1.2.5. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

1.2.6. Объект здравоохранения, в том числе аптека, поликлиника, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи.

1.2.7. Объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская.

1.2.8. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.

1.2.9. Объект охраны порядка.

1.2.10. Объект переработки отходов, мусороперегрузочная станция, сооружение для временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации.

1.2.11. Объект пожарной охраны.

1.2.12. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

1.2.13. Объект торгового назначения, в том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий.

1.2.14. Объект информационного обслуживания, в том числе интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр.

1.2.15. Объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, дискотека, дом культуры, зал/клуб, музей, танцзал, торгово-выставочный зал, универсальный развлекательный комплекс.

1.2.16. Центр обслуживания туристов.

1.2.17. Объект транспорта, в том числе крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.

1.2.18. Режимный объект.

1.2.19. Спортивный объект, в том числе бассейн, велотрек, мотодром, крытый/открытый стадион, спортивный клуб по видам спорта, спортивный комплекс, спортивная школа.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Зеленые насаждения, в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

1.3.2. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

1.3.3. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3.4. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П1:

1.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

1.4.2. минимальная площадь земельного участка – 600 м2;

1.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

1.4.4. максимальное количество этажей – 3;

1.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

**2. В территориальной коммунально-складской зоне П2 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Основные виды разрешённого использования недвижимости:

1.1.1. объекты складского назначения различного профиля;

1.1.2. станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

1.1.3. многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

1.1.4. объекты пожарной охраны;

1.1.5. отделения, участковые пункты милиции;

1.1.6. офисы, конторы, административные службы;

1.1.7. пожарные части;

1.1.8. почтовые отделения, телеграфные и телефонные станции;

1.1.9. предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

1.1.10. пункты оказания первой медицинской помощи;

1.1.11. аптеки;

1.1.12. бани, сауны;

1.1.13. скверы, зеленые площадки;

1.1.14. отдельно стоящие одноэтажные гаражи.

Условно разрешённые виды использования:

1.2.1. автозаправочные станции;

1.2.2. ветеринарные станции;

1.2.3. общежития;

1.2.4. отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

1.2.5. отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

Вспомогательные виды разрешённого использования:

1.3.1. автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

1.3.2. открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

1.3.3. предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

1.3.4. спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в коммунально-складской зоне П2:

1.4.1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

1.4.2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

1.4.3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

1.4.4. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

**Статья 55. Зона транспортной инфраструктуры**

**2. В территориальной зоне транспортной инфраструктуры Т устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

2.1. Основные виды разрешенного использования:

2.1.1. Сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;

2.1.2. Магазины

2.1.3. Предприятия общественного питания

2.1.4. Коммуникации транзитного автомобильного транспорта.

2.1.5. Коммуникации связи.

2.1.6. Коммуникации трубопроводного транспорта

2.1.7. Наземные объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов автомобильного, железнодорожного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования.

2.1.8. Сооружение для постоянного и временного хранения транспортных средств.

2.1.9. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;

2.1.10. Мотель для водителей и транзитных пассажиров легкового и грузового транспорта;

2.1.11. Объект по обслуживанию транспортных средств;

2.1.12. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

2.2. Условно разрешенные виды использования:

2.2.1. Временные торговые объекты

2.2.2. Гостиница.

2.2.3. Крытая многоэтажная автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок.

2.2.4. Объект общественного питания;

2.2.5. Объект торгового назначения.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

2.3.1. Крытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа.

2.3.2. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

2.3.3. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

**Статья 56. Зоны сельскохозяйственного использования**

**1. В территориальной зоне сельскохозяйственных угодий Сх1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне, предназначенной для ведения сельского хозяйства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Выращивание сельскохозяйственной продукции;

1.1.2. Пашни;

1.1.3. пастбища, сенокосы;

1.1.4. Теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники;

1.1.5. Пасеки;

1.1.6. Коллективное огородничество;

1.1.7. Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.2.1. Инженерные коммуникации;

1.2.2. Транспортные сооружения, устройства.

1.3. Условно разрешенные виды использования:

1.3.1. Базы крестьянских(фермерских) хозяйств;

1.3.2. Здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

1.3.3. Карьеры;

1.3.4. Склады.

2.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственных угодий Сх1:

2.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

2.4.2. минимальная площадь земельного участка – 400 м2;

2.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

2.4.4. максимальное количество этажей – 3;

2.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.

**2. В территориальной зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения Сх2 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения:**

2.1. Основные виды разрешенного использования:

2.1.1.Животноводческие фермы;

2.1.2. Конефермы;

2.1.3. Птицефабрики;

2.1.4. Парниковые хозяйства;

2.1.5. Предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции;

2.1.6.Здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

2.1.7. Сельскохозяйственные предприятия;

2.1.8. Опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

2.1.9. Научно-исследовательские учреждения;

2.1.10. Инженерные коммуникации;

2.1.11. Транспортные сооружения, устройства;

2.1.12. Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения личного подсобного хозяйства полевой участок;

2.1.13.Земельные участки, предоставляемые гражданам для животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота;

2.1.14. Земельные участки, предоставляемые несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

2.2.1. Стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

2.2.2. Объекты, необходимые для обслуживания объектов, разрешенных по праву использования;

2.2.3. Ветеринарные поликлиники;

2.2.4. Конноспортивные клубы, манежи для верховой езды.

2.3. Условно разрешенные виды использования:

2.3.1. Карьеры;

2.3.2. Склады;

2.3.3. Дачи;

2.3.4. Культовые сооружения;

2.3.5. Объект торгового назначения (рынки, магазины);

2.3.6. Объект для временного хранения транспортных средств;

2.3.7. Лесозащитные полосы.

2.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах, занятых объектами сельскохозяйственного назначения Сх2:

2.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

2.4.2. минимальная площадь земельного участка – 400 м2;

2.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

2.4.4. максимальное количество этажей – 3;

2.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%.

**3. В территориальной зоне коллективных садов и дач Сх3 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне, предназначенной для ведения дачного хозяйства:**

3.1. Основные виды разрешенного использования:

3.1.1. Садоводство, огородничество;

3.1.2. Садовые дома, летние сооружения;

3.1.3. Дачные дома;

3.1.4. Объект охраны порядка.

3.1.5. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

3.2.1 Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, надворные туалеты, бани и пр.);

3.2.2. Сады, огороды, палисадники;

3.2.3. Коллективные овощные погреба;

3.2.4. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

3.2.6. Индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

3.2.7. Открытые гостевые автостоянки;

3.2.8. Лесозащитные полосы;

3.2.9. Временные объекты;

3.2.10. Пункты оказания первой медицинской помощи;

3.2.11. Общественные резервуары для хранения воды;

3.2.12. Хозяйственная постройка (баня; надворный туалет; оранжерея; сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы; теплица).

3.2.13. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

3.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне, предназначенной для ведения дачного хозяйства:

3.3.1. Физкультурно-оздоровительные сооружения;

3.3.2. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая;

3.3.3. Объект торгового назначения, в том числе киоск, магазин, павильон;

3.3.4. Объект/сооружение для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

3.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования Сх3:

3.4.1. минимальная ширина земельного участка – 20 м;

3.4.2. минимальная площадь земельного участка – 400 м2;

3.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

3.4.4. максимальное количество этажей – 2;

3.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

**Статья 57. Зоны рекреационного назначения**

**1. В рекреационно-ландшафтной зоне Р1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1.1.1. лесные массивы;

1.1.2. лесопарки.

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

1.2.2. детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

1.2.3. интернаты для престарелых;

1.2.4. дома ребенка;

1.2.5. тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

1.2.6. спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;

1.2.7. объекты, связанные с отправлением культа.

1.2.8. парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

1.2.9. объекты инженерного обеспечения.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1.3.1. прокат игрового и спортивного инвентаря;

1.3.2. спортплощадки;

1.3.3. игровые площадки, площадки для национальных игр;

1.3.4. места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

1.3.5. пляжи;

1.3.6. общественные туалеты;

1.3.7. спасательные станции;

1.3.8. пункты оказания первой медицинской помощи;

1.3.9. объекты пожарной охраны;

1.3.10. площадки для мусоросборников.

1.4. Параметры использования земельных участков:

1.4.1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.

1.4.2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.

1.4.3. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.

1.4.4. Парковки – не более 5%.

1.4.5. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**2. В рекреационно-общественной зоне Р2 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

2.1. Основные виды разрешенного использования:

2.1.1. Административное здание.

2.1.2. Гостиница/мотель.

2.1.3. Зеленые насаждения (в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

2.1.4. Лодочная станция.

2.1.5. Объект здравоохранения, в том числе больница, дом отдыха, дом ребёнка, родильный дом, пансионат.

2.1.6. Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, радиостудия, телестудия.

2.1.7. Объект культурного назначения (библиотека, видеосалон, выставочный зал, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, кинотеатр, концертный зал, музей, театр, центр досуга).

2.1.8. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

2.1.9. Специализированный дом (для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов; детский дом).

2.1.10. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, общественный туалет.

2.1.11. Парк, в том числе досуговый, мемориальный, отдыха, специализированный (тематический), спортивный.

2.1.12. Спортивный объект (бассейн; спортзал).

2.1.13. Центр обслуживания туристов.

2.1.14. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

2.2. Условно разрешенные виды использования:

2.2.1. Автостоянка.

2.2.2. Объект культурного назначения (дискотека, зал/клуб, в том числе многоцелевого назначения, зрелищный объект, игровой комплекс с размещением аттракционов, танцзал, универсальный развлекательный комплекс).

2.2.3. Объект обслуживания автомобилей.

2.2.4. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.

2.2.5. Объект охраны порядка.

2.2.6. Объект пожарной охраны.

2.2.7. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

2.2.8. Объект торгового назначения, в том числе киоск, магазин, павильон.

2.2.9. Объект, связанный с отправлением культа.

2.2.10. Спортивный объект, в том числе бассейн, велотрек, мотодром, открытый стадион, спортивный клуб по видам спорта, спортивный комплекс, спортивная школа.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

2.3.1. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

2.3.2. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

2.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах Р-1:

2.4.1. минимальная ширина земельного участка – 3 м;

2.4.2. минимальная площадь земельного участка – 10 м2;

2.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

2.4.4. максимальное количество этажей – 5;

2.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

**Статья 58. Зоны специального назначения**

**1**. **В территориальной зоне специального назначения, связанной с захоронениями Сп1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Кладбище (действующее; закрытое).

1.1.2. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

1.1.3. Технологический объект обеспечения ритуальных услуг, в том числе мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, оранжерея, ритуальное агентство, ритуальный зал.

1.1.4. Полигон бытовых отходов.

1.1.5. Мусороперерабатывающее предприятие.

1.1.6. Площадка для утилизации домашних животных при проведении противоэпизоотических мероприятий.

1.1.7. Режимный объект (в том числе объекты обороны и уголовно-исправительной системы).

1.1.8. Колумбарий.

1.1.9. Крематорий.

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Административное здание.

1.2.2. Объект бытового обслуживания, в том числе общественный туалет, отделение связи, почтовое отделение, телефонная/телеграфная станция.

1.2.3. Объект здравоохранения, в том числе аптека, пункт оказания первой медицинской помощи).

1.2.4. Объект общественного питания, в том числе кафе, ресторан, столовая.

1.2.5. Объект охраны порядка.

1.2.6. Объект пожарной охраны.

1.2.7. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

1.2.8. Объект торгового назначения, в том числе магазин, павильон.

1.2.9. Объект, связанный с отправлением культа.

1.2.10. Гостиница для временного проживания граждан.

1.2.11. Крытая многоэтажная стоянка.

1.2.12. Объект информационного обслуживания, в том числе архив, информационный центр, компьютерный центр.

1.2.13. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

1.2.14. Объект, использование которого несовместимо с использованием других видов территориальных зон.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Зеленые насаждения, в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

1.3.2. Крытая/открытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа.

1.3.3. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3.4. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, хозяйственная площадка (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

1.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Сп1:

1.4.1. минимальная ширина земельного участка – 3 м;

1.4.2. минимальная площадь земельного участка – 10 м2;

1.4.3. минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

1.4.4. максимальное количество этажей – 2;

1.4.5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

**2**. **В территориальной зоне специального назначения, связанной с государственными объектами Сп2 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

2.1. Основные виды разрешенного использования:

2.1.1. специальное использование (режим использования территории определяется в соответствии с требованиями, установленными специальными нормативами и правилами согласно назначению объекта);

2.1.2. объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

2.1.3. жилые дома и общественные здания для семей военнослужащих и обслуживающего персонала;

2.1.4. аэродромы;

2.1.5. полигоны;

2.1.6. военные городки;

2.1.7.образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;

2.1.8. общежития;

2.1.9. объекты торговли, бытового обслуживания;

2.1.10. объекты здравоохранения;

2.1.11. культовые объекты;

2.1.12. объекты инженерной инфраструктуры.

2.2.Условно разрешенные виды использования:

2.2.1. отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

2.3.Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.3.1. магазины;

2.3.2. объекты обслуживания населения.

2.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Сп2:

2.4.1. режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

**Статья 59. Особо экономическая зона**

**1**. **В территориальной промышленно-производственной особо экономической зоне ППЗ устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. производство строительных материалов;

1.1.2. производство электротехнической продукции;

1.1.3. мелкосерийное машиностроение;

1.1.4. фармацевтика;

1.1.5. пищевая промышленность.

1.2.Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;

1.2.2. культовые объекты;

1.2.3. склады временного хранения утильсырья.

1.3.Вспомогательные виды разрешенного использования:

1.3.1. административные здания, помещения;

1.3.2. здания предприятий материально-технического снабжения и сбыта продукции;

1.3.3. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

1.3.4. объекты органов внутренних дел;

1.3.5. общественные туалеты, в том числе с кабинами для инвалидов-колясочников;

1.3.6. автостоянки для грузового и легкового автотранспорта;

1.3.7. открытые автостоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых автомобилей;

1.3.8. автозаправочные станции;

1.3.9. парковки перед объектами обслуживания.

1.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ППЗ:

1.4.1. не допускается размещение объектов для проживания людей;

1.4.2. в общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов", СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения");

1.4.3. предусматривать парковочные места для инвалидов на стоянках легкового автотранспорта;

1.4.4. озеленение санитарно-защитной зоны - не менее 60% площади;

1.4.5. допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метра;

1.4.6. предусматривать применение вертикального озеленения глухих стен и ограждений;

1.4.7. покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время;

1.4.8. предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок;

1.4.9. предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а также декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 метра.

**Статья 60. Зоны с особыми условиями использования территории. Санитарно-защитные зоны объектов и сооружений.**

**1. В зонах с особыми условиями использования территории, а именно, в санитарно-защитных зонах объектов и сооружений устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Гостиница.

1.1.2. Мотель.

1.1.3. Объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская.

1.1.4. Объект транспорта, в том числе крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.

1.1.5. Объект торгового назначения, в том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий.

1.1.6. Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.

1.1.7. Объект охраны порядка.

1.1.8. Объект бытового обслуживания, в том числе баня, прачечная.

1.1.9. Объект здравоохранения, в том числе аптека, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи.

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Зеленые насаждения, в том числе многолетние при условии исключения посадки зеленых насаждений вблизи конструктивных элементов зданий/сооружений и в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

1.3.2. Объект, необходимый для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (при условии сноса по окончании строительства).

1.3.3. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3.4. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).