УТВЕРЖДЕНЫ:
Решением Совета
Южского муниципального района
от_____№_____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТАЛИЦКО-МУГРЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Южский муниципальный район
2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.

Часть I. Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений.....4

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....4
Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.....4
Статья 2. Назначение ПЗЗ.....5
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....6
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....7
Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.....8
Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.....8
Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.....9
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.....9
Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.....10
Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.....10

Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.....11
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....11
Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.....12

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....12
Статья 13. Общие положения по планировке территории.....12
Статья 14. Проекты планировки территории.....13
Статья 15. Проекты межевания территории.....13
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.....13

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....14
Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....14
Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....15

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....16
Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования.....16
Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.....16
Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.....17

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....18
Статья 22. Установление публичных сервитутов.....18
Статья 23. Подготовка проектной документации.....18
Статья 24. Выдача разрешения на строительство.....19
Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....19
Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.....19
Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.....20

Часть II. Карта градостроительного зонирования.....21
Статья 28. Карты градостроительного зонирования территории Талицко-Мугреевского сельского поселения.....21

Часть III. Градостроительные регламенты.....22
Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....22
Статья 30. Параметры разрешённого использования земельных участков и разрешённого строительства.....44
Статья 31. Ограничения использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ).....61
Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов.....62
Статья 33. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.....63
Статья 34. Ограничения действия градостроительных регламентов.....64
Статья 35. Общие положения в отношении градостроительных регламентов.....64
Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).....66
Статья 37. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....70

Приложение.
Карта градостроительного зонирования Талицко-Мугреевского сельского поселения (в отношении территории бывшего Талицкого сельского поселения) — л.1.
Карта градостроительного зонирования деревни Взвоз — л.2.
Карта градостроительного зонирования деревни Большое — л.3.

Карта градостроительного зонирования Талицко-Мугреевского сельского поселения (в отношении территории бывшего Мугреевского сельского поселения) — л.4.
Карта зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (в отношении территории бывшего Мугреевского сельского поселения) — л.5.
Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (в отношении территории бывшего Мугреевского сельского поселения) — л.6.

Введение.

Правила землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (2004г.), Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ (2007г.), Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормами градостроительного проектирования Ивановской области (2009г.), Схемой территориального планирования Южского муниципального района (2014 г.).

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создание условий для устойчивого развития территории Талицко-Мугреевского сельского поселения;
- создание условий для планировки территории Талицко-Мугреевского сельского поселения (на основе разработанных генпланов);
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц в сфере градостроительства;
- создание условий для привлечения инвестиций.

В данной редакции ПЗЗ разработаны применительно ко всей территории объединенного Талицко-Мугреевского сельского поселения на основе ПЗЗ бывших Талицкого и Мугреевского сельских поселений, а так же генеральных планов указанных поселений.

Часть I. Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений.

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Основные понятия (термины и определения) принимаются по следующим документам:

-Градостроительный кодекс РФ, гл.1,ст.1.

-Свод правил СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Б (обязательное).

-Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области. Приложение 1 (обязательное).

-Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

Заявитель - физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление.

Землепользователь - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладелец - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

Планировка территории – осуществление градостроительной деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

Проект планировки – градостроительная документация, которая разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; является основанием для разработки проектов межевания.

Проект межевания - документ, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка. В составе ГПЗУ также указываются данные в соответствии со статьей 44, п.3 Градостроительного кодекса РФ.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

1) его границ (документально и на местности);
2) разрешенного использования земельного участка;
3) технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Разрешенное использование земельных участков – использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями на использование, установленными в соответствии с законодательством.

Технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия)- информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным, Водным и Лесным кодексами Российской Федерации предусматривают в Талицко-Мугреевском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на градостроительном зонировании – делении территории поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство, (в том числе жилищное строительство), и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила устанавливают деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

2) разделению территории на земельные участки для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) контролю над использованием земельных участков и строительными изменениями объектов недвижимости;

5) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

6) внесению изменений в настоящие ПЗЗ, включая изменение состава градостроительных регламентов, или путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральные планы населённых пунктов и документацию по планировке территории, а также на основе установленных настоящими ПЗЗ градостроительных регламентов. Регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Талицко-Мугреевского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

3) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент включает виды разрешенного использования недвижимости (статья 29, часть III настоящих Правил):

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения действующих нормативных требований, не могут быть запрещены;

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

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. Землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон. Обязательным условием при этом является соблюдение требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается настоящими ПЗЗ, а также иными местными нормативно-правовыми актами.

5. Инженерно-технические сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты тепло-, электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, связи) являются разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормативным документам.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация Южского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с ними путем:

1) опубликования ПЗЗ в местных средствах массовой информации (в районной газете);

2) размещения ПЗЗ в сети «Интернет» (на сайте Южского муниципального района или на сайте поселения);

3) создания условий для ознакомления с настоящими ПЗЗ сотрудников уполномоченного органа в области градостроительной деятельности;

4) предоставления органам, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, а также, при необходимости, физическим и юридическим лицам, выписок из настоящих Правил.

Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативно-правовые акты органов местного самоуправления Южского муниципального района в отношении территории Талицко-Мугреевского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих ПЗЗ являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих ПЗЗ, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);

2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка и пр.) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки и пр.) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;

3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;

4) не соответствуют ограничениям, указанным в ст. 31 - 33 Правил.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими ПЗЗ.

Указанные в подпунктах 2,3,4 части 3 статьи 5 настоящих ПЗЗ объекты недвижимости, несоответствующие настоящим правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади по сравнению с разрешенными пределами и т.п., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов. Действия по отношению

к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим ПЗЗ.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Южского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Южский муниципальный район, Талицко-Мугреевское сельское поселение по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных и муниципальных земель в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Южского муниципального района, администрацию Талицко-Мугреевского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельных участков для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство или реконструкцию.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является консультативным органом и формируется постановлением Администрации Южского муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Порядком деятельности Комиссии, который утверждается постановлением Администрации Южского муниципального района.

2. Председателем Комиссии является первый заместитель Главы администрации Южского муниципального района.

В состав Комиссии входят представители администрации Южского муниципального района.

В состав комиссии также могут включаться (по согласованию):

- Глава Талицко-Мугреевского сельского поселения.

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан; указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители проектных организаций, связанные с разработкой ПЗЗ и государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

1) Организацию разработки и утверждение ПЗЗ.

2) Организацию проведения публичных слушаний (по главе 4 ПЗЗ).

3) Подготовку предложений о внесении изменений в ПЗЗ (по ст.20,21 ПЗЗ).

4) Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.

5) Рассмотрение заявок на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. Ведение протоколов заседаний и их хранение определяется Порядком деятельности Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.

1. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности определены статьей 8 Градостроительного кодекса РФ.

2. Подготовка и утверждение генерального плана Талицко-Мугреевского сельского поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генерального плана Талицко-Мугреевского сельского поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, является полномочием Администрации Южского муниципального района (Главы Южского муниципального района и структурных подразделений Администрации).

3. Совет Южского муниципального района, как представительный орган, участвует в регулировании вопросов землепользования и застройки в соответствии с Уставом. Согласно Устава Южского муниципального района, основные вопросы местного значения рассматриваются на заседаниях Совета. К ним, в частности, относится утверждение Правил землепользования и застройки сельских поселений Южского муниципального района.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории, в границах которой расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств бюджета администрации муниципального образования либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

4. 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 на земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее-разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Южского муниципального района.

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.

1. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования, реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими ПЗЗ.

2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

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

Статья 13. Общие положения о планировке территории.

1. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории.

2. Вид документации по планировке территории определяется применительно к различным случаям с учетом следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, групп и участков застройки),

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

3) проекты межевания как самостоятельные документы, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не

завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Подготовка и утверждение документации по планировке территории определяется статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 14. Проекты планировки территории.

1. Проекты планировки на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения выполняются в соответствии со Схемой территориального планирования Южского муниципального района, генеральными планами и ПЗЗ и не должны им противоречить.

2. Проекты планировки разрабатываются по инициативе органов местного самоуправления Южского муниципального района или физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки проектов планировки является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Южского муниципального района.

4. Проект планировки территории разрабатывается специализированной проектной организацией.

5. Состав проекта планировки определяется статьей 42 Градостроительного кодекса РФ.

6. Проект планировки территории согласовывается главой Талицко-Мугреевского сельского поселения, и утверждается Администрацией Южского муниципального района.

Документация по планировке территории, подготовленная на основе Схемы территориального планирования Южского района так же утверждается Администрацией Южского муниципального района.

7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

1.Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке участкам.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3. Состав проектов межевания территорий определяется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется статьей 57.3 Градостроительного кодекса РФ. Форма ГПЗУ устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом.

3. ГПЗУ готовится специалистами администрации Южского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче ГПЗУ.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в указанных целях не допускается.

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

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Уставом Южского муниципального района, настоящими ПЗЗ.

2. На публичных слушаниях, рассматриваются следующие вопросы, касающиеся градостроительной деятельности:

- проекты планов и программ развития поселения, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

3. Публичные слушания по генплану и ПЗЗ проводятся в соответствии со статьями 28, 31 Градостроительного кодекса РФ; по проектам планировки - в соответствии со статьей 18 настоящих ПЗЗ.

4. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке (далее - Комиссия), по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, Комиссией, представителями Южского муниципального района или проектной организацией.

6. Комиссия оповещает о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений на информационных стендах и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;
3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации.

Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда посредством документации по планировке территории:
1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны);
2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы;
3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по инициативе заказчика документации по планировке территории.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:
1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на соответствующей территории;
3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на участках, примыкающих к соответствующей территории;
4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:
1) утверждённым документам территориального планирования;
2) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих ПЗЗ;
3) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации и содержания решаемых вопросов.

4. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

5. По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе Южского муниципального района.

Глава Южского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации с учетом рекомендаций Комиссии, либо об ее отклонении.

6. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования.

1. Со дня введения в действие настоящих Правил генеральные планы, действующие на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы или такую документацию.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

1. Общий порядок и основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки определяются статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. В случае внесения изменений в генеральные планы, действующие на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие ПЗЗ.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;
- органы местного самоуправления Южского муниципального района;
- органы местного самоуправления Талицко-Мугреевского сельского поселения;

- правообладатели объектов недвижимости на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

1. Заявка, содержащая обоснование внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста ПЗЗ, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в ПЗЗ осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения. Это заключение направляется Главе Южского муниципального района.

Глава Южского муниципального района с учетом заключения комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения с указанием причин и направляет копию такого решения заявителям.

2. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения.

При необходимости проведения публичных слушаний на них приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Южского муниципального района, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие ПЗЗ, Глава Южского муниципального района направляет проект соответствующих предложений в Совет Южского муниципального района.

3. Изменения частей II, III настоящих ПЗЗ, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков могут быть внесены только при наличии положительного заключения Администрации Южского муниципального района.

Изменения в статьи 31 и 32 настоящих ПЗЗ могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных органов в области охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологического надзора.

4. Изменения в настоящие ПЗЗ вступают в силу со дня их официального опубликования.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления Южского муниципального района, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты–право ограниченного пользования земельным участком.

Публичные сервитуты связаны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, ремонта и эксплуатации сооружений и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации и т.д.), а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Сервитут может быть, в зависимости от сроков, срочным или постоянным.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах кадастрового учета земельных участков.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного 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 РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган - администрация Южского муниципального района. Исключениями являются случаи, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ.

3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган - администрация Южского муниципального района .

3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

1. Контроль в сфере землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения осуществляется:

- Администрацией Южского муниципального района;
- уполномоченными органами государственной власти.

2. Администрация Южского муниципального района осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами ПЗЗ, контроль соблюдения физическими и юридическими лицами законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства.

3. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 28. Карты градостроительного зонирования территории Талицко-Мугреевского сельского поселения.

Настоящие Правила содержат 6 карт (см. приложение). Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Жилые зоны:	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами.
Ж - 3	Зона земельных участков.
Ж - 4	Зона перспективной жилой застройки.
ЖИ	Зона малоэтажной жилой застройки исторического центра.
Общественно-жилые зоны:	
О-Ж	Зона общественно-жилого назначения.
Общественно-деловые зоны:	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
Производственные зоны:	
П-1	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-50м).
П-2	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-300м).
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры.
ИТ-3	Зона индивидуального транспорта.
Зоны рекреационного назначения:	
Р-1	Зона скверов и спортивных объектов.
Р-2	Зона открытых природных пространств.
Р-3	Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма.
Зоны сельскохозяйственного использования:	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий.
СХ-2	Зона садоводства, дачного хозяйства.
СХ-3	Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.
С-1	Зона объектов сельскохозяйственного назначения.
Зоны режимных территорий:	
РО-1	Зона режимного объекта.

Зоны специального назначения:	
СН-1	Зона кладбищ.
СН-2	Зона полигона ТБО.
Зоны особо охраняемых территорий:	
ОТ-1	Заповедная зона строгого режима.
ОТ-2	Заповедная зона общего режима.
Иные виды территориальных зон:	
ПР-1	Зона перспективного градостроительного развития.
ТОП-1	Территории дорог, улиц и проездов.
ТОП-2	Территории площадей, набережных, парков и скверов.
ИВ-1	Территории водных объектов.
ИВ-2	Зона прочих территорий.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Жилые зоны.

Ж - 1 . Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения формирования участков жилой застройки из отдельно стоящих малоэтажных индивидуальных жилых домов с учётом застроенной территории.

Возможность содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы на земельном участке площадью не менее 0,1 га (10 соток).

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа с придомовыми земельными участками;
- индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
- блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
- многоквартирные жилые дома;
- личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам);
- огороды, сады, палисадники;
- хозяйственные постройки;
- бани (индивидуального пользования);
- объекты благоустройства и озеленения;
- общественные колонки и колодца;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки;
- магазины (торговой площадью не более 200 кв. м).

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- почтовое отделение;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);
- другие предприятия обслуживания;
- противопожарные водоёмы;
- инженерные сооружения.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- огороды, сады, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы;
- хозяйственные постройки для прочих нужд;
- бани, сауны (индивидуального пользования);
- гаражи или открытые автостоянки - до 2 автомашин на придомовом участке (для автомобилей проживающих граждан);
- детские площадки;
- объекты благоустройства и озеленения;
- общественные колонки и колодцы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные туалеты на участках;
- выгребы;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- инженерные коммуникации.

Ж -2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения формирования участков жилой застройки с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей с учётом застроенной территории.

Возможно размещение объектов обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками;
- блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- детские дошкольные учреждения;
- учреждения культуры и искусства местного значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного уровня;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- учреждения клубного типа по месту жительства;
- библиотеки по месту жительства;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- хозяйственные постройки;
- огород;
- временные объекты транспортной инфраструктуры (гаражи).

Условно разрешенные виды использования:

- магазины торговой площадью до 40 м2, без специализированных магазинов строительных материалов и магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;
- административные и жилищно-эксплуатационные службы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- предприятия обслуживания.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;
- детские площадки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- объекты ландшафтного дизайна;
- элементы благоустройства и озеленения во дворах;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- объекты инженерных инфраструктур.

Ж -3. Зона земельных участков.

Зона Ж-3 предназначена для размещения огородных и садовых участков, используемых населением в сельскохозяйственных целях.

Возможен перевод участков в данной зоне в другую зону на землях, пригодных для целевого освоения.

Основные виды разрешенного использования:

- огороды, сады;
- дачные дома;
- индивидуальные жилые дома;

- хозяйственные постройки;
- гаражи;
- личное подсобное хозяйство.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- инженерные сооружения.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды;
- противопожарные водоёмы;
- инженерные коммуникации.

<u>Ж -4. Зона перспективной жилой застройки.</u>

Зона Ж-4 предназначена для обеспечения формирования перспективной жилой застройки при территориальном развитии села.

Параметры жилой застройки и виды разрешённого использования определяются после включения территории в границы населённого пункта.

<u>ЖИ. Зона малоэтажной застройки исторического центра.</u>

Зона <u>ЖИ</u> предназначена для застройки низкой плотности преимущественно малоэтажными жилыми домами в историческом центре. Допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Застройка исторического центра осуществляется с учетом ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- многоквартирные жилые дома 1-2 этажа;
- блокированные жилые дома 1-2 этажа с придомовыми земельными участками;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения;
- организации, учреждения управления местного значения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- детские дошкольные учреждения;
- учреждения культуры и искусства местного значения;

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- учреждения клубного типа по месту жительства;

- библиотеки;

- детские площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- многоквартирные жилые дома 1-3 этажа;

- блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми участками;

- индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного значения;

- конфессиональные объекты;

- магазины (торговой площадью не более 200 кв. м);

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- отдельно стоящие рекламные конструкции;

- площадки для сбора мусора;

- противопожарный водоем.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования</u>

- встроенно-пристроенные предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа:

надземные

встроенные или встроенно-пристроенные;

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Общественно-жилые зоны.

<u>О – Ж. Зона общественно-жилого назначения.</u>

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки, обслуживания и деловой активности <u>О-Ж</u> выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций на основе сложившихся типов

жилья, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками;
- блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
-административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- организации, учреждения управления местного значения;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы, гостевые дома;
- информационные туристические центры;
- мемориальные комплексы, памятные объекты;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- спортивные залы;
- музеи;
- учреждения культуры и искусства местного значения;
- конфессиональные объекты;
- магазины:
промышленных товаров;
продовольственных товаров;
товаров первой необходимости;
специализированные;
- торгово-выставочные комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- предприятия общественного питания;
- кафе-закусочные, бары и т. д.;
- объекты и предприятия связи;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты полиции;

- пожарные части;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- временные объекты транспортной инфраструктуры (гаражи);
- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты:
торговые павильоны;
торговые киоски;
торговые зоны;
лоточная торговля;
мини рынки;
ярмарки выходного дня.
- предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны;
- отдельно стоящие рекламные конструкции;
- площадки для сбора мусора;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенно-пристроенные предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Общественно-деловые зоны.

О-1. Зона общественно-делового назначения.

Зона общественной и деловой застройки О-1 выделена для обеспечения формирования местных центров обслуживания с административно-общественными и культурно-бытовыми функциями.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания организаций;
- офисы, конторы различных организаций, общей площадью не более 200 кв.м.;
- школа;
- детские сады;
- церковь, религиозно-культовые объекты;
- лечебные учреждения;
- аптеки, медпункты;
- Дом культуры, клуб;

- торговый центр;
- торговая площадь;
- магазины (без ограничения профиля и ассортимента);
- предприятия общественного питания (столовые, кафе);
- гостиница, дом для приезжих;
- комбинат бытового обслуживания;
- почта или отделения связи;
- отделения сбербанков;
- парикмахерские;
- автобусные павильоны.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- офисы, конторы различных организаций общей площадью более 200 кв.м.;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности;
- иные предприятия бытового обслуживания и объекты по оказанию услуг населению;
- общественные туалеты;
- отдельно стоящие рекламные конструкции.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

- вспомогательные здания для основных объектов разрешённого использования;
- скверы;
- памятники, обелиски;
- площадки для отдыха;
- детские игровые площадки;
- служебные и гостевые стоянки автотранспорта;
- другие объекты благоустройства и озеленения;
- прозрачные ограждения участков;
- объекты инженерных инфраструктур;
- площадки для сбора мусора (в т. ч. габаритного) с контейнерами.

Производственные зоны.

<u>П–1. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-50м).</u>

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и объектов V класса вредности (СЗЗ-50м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр услуг, сопровождающих производственную деятельность.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- предприятия V класса вредности (СЗЗ-50м) объектов производственного назначения;
- объекты складского назначения для хранения материалов и продукции;

- гаражи и цеха производственного автотранспорта;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- учебные предприятия производственного и специального назначения;
- автозаправочные станции (АЗС);
- предприятия автосервиса.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- другие предприятия не выше IV-V класса вредности различного профиля;
- гаражи индивидуального автотранспорта;
- объекты коммунального хозяйства;
- объекты инженерных инфраструктур;
- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

- производственные конторы и административные службы;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для персонала предприятий;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- санитарно-защитные зоны.

<u>П–2. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-300м).</u>

Зона П-2 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и объектов III класса вредности (СЗЗ до 300м). Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участком и недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- предприятия III класса вредности (СЗЗ-300м) различного профиля;
- предприятия IV-V класса вредности (СЗЗ-50м и СЗЗ-100м) различного профиля;
- базы предприятий;
- объекты складского назначения для хранения материалов и продукции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для временного хранения отходов (при условии обеспечения их вывоза и утилизации);
- опытно-производственные хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные магазины мелкооптовой и розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- индивидуальные гаражи боксового типа для хранения автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные службы и конторы;
- аптеки, медпункты для персонала предприятий;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- объекты благоустройства, малые архитектурные формы;
- зеленые насаждения;
- санитарно-защитные зоны.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона ИТ - 1 выделена для обеспечения развития инженерных объектов и сооружений. Требуется организация санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны артезианских скважин.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты и сооружения теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- вышки сотовой связи;
- инженерные сети.

Условно разрешенные виды использования:

- другие инженерные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для основных объектов;
- инженерные коммуникации;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны санитарной охраны артезианских скважин.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ-2 выделена для обеспечения развития автомобильных дорог и объектов внутреннего и внешнего транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- строительство и реконструкция автодорог;
- автобусные остановки с павильонами;
- элементы улично-дорожной сети;
- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;

- предприятия автосервиса.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- автостоянки на отдельном земельном участке.
- другие объекты транспортной инфраструктуры;
- отдельно стоящие рекламные конструкции.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

- другие вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации автомобильного транспорта.

<u>ИТ-3. Зона индивидуального транспорта.</u>

Зона ИТ - 3 выделена для обеспечения развития объектов хранения и эксплуатации личного автомобильного транспорта.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- индивидуальные гаражи боксового типа;
- автостоянки на отдельном земельном участке.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>

- предприятия по техническому обслуживанию автотранспорта.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

- иные вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации личного автомобильного транспорта;
- санитарно-защитные зоны.

Зоны рекреационного назначения.

<u>Р-1. Зона скверов и спортивных объектов.</u>

Зона Р-1 выделена для организации отдыха и спорта населения на обустроенном открытом пространстве.

Для выполнения рекреационных функций территории предполагается ее дальнейшее благоустройство.

<u>Основные виды разрешенного использования:</u>

- стадион;
- оборудованные открытые спортплощадки;
- скверы;
- лодочные и спасательные станции;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;

Условно разрешенные виды использования:

- здания или павильоны для обслуживающего персонала;
- иные вспомогательные строения для спорта и отдыха;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки автомобильного транспорта;
- инженерные коммуникации;
- малые архитектурные формы;
- контейнерные площадки для сбора мусора;
- пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Р-2. Зона открытых природных пространств.

Зона Р-2 предназначена для организации и благоустройства открытых природных пространств с целью обеспечения рациональной хозяйственной деятельности или отдыха при условии сохранения природного ландшафта. Используется также для организации санитарно- защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение общего пользования;
- озеленение специального назначения;
- сельские леса;
- пустыри;
- места для пикников, костров, мангалов, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для кемпингов, палаточных городков;
- места проведения зрелищных мероприятий, в том числе связанных с историческим наследием (ярмарки, летние театры, концертные площадки и пр.);
- обслуживающие, административные объекты, связанные с выполнением рекреационных функций территории;
- сезонные строения предприятий общественного питания: кафе, закусочные;
- пляжи;
- лыжные трассы, туристические тропы и маршруты;
- велосипедные и беговые дорожки;
- площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- инфраструктура для отдыха и спорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, кабинки для переодевания, скамейки, пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря, пункты оказания первой медицинской помощи, лоточная торговля,

информационные стенды, таблички, указатели, резервуары для хранения воды и т.п.);
- детские игровые площадки;
- инженерные сооружения и коммуникации;
- малые архитектурные формы;
- проезды для автотранспорта;
- пешеходные дорожки.

Р-3. Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма.

Зона Р-3 предназначена для размещения объектов санаторного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:
- учреждения оздоровительные, отдыха и туризма.
- санатории (без туберкулезных).
- санатории-профилактории.
- дома отдыха, пансионаты.
- базы отдыха предприятий, организаций.
- туристские базы.
- кемпинги.
- гостиницы.
- физкультурно-оздоровительные сооружения.
- спортивно-оздоровительные сооружения.
- лодочные станции.
- лыжные спортивные базы.
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
- информационные туристические центры.
- летние эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны.

Условно разрешенные виды использования:
- гостевые автостоянки.
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа.
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.
- жилые дома для обслуживающего персонала.
- аттракционы.
- магазины.
- торговые павильоны.
- торговые киоски.
- сезонные обслуживающие объекты.
- бани.
- приемные пункты прачечных и химчисток.
- площадки для сбора мусора.
- отдельно стоящие рекламные конструкции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи.
- предприятия общественного питания
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
- детские игровые площадки.
- беседки, навесы.
- кабинки для переодевания.
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
- элементы дизайна, скульптурные композиции.
- объекты пожарной охраны.
- лоточная торговля.
- резервуары для хранения воды.

Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Применительно к территориям земель сельскохозяйственного назначения в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, сады, луга, сенокосы, пастбища, залежи), земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

СХ–2. Зона садоводства, дачного хозяйства.

Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь.
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
- постройки для содержания мелких животных.
- сады, огороды.

- иные объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
- временные объекты транспортной инфраструктуры (гаражи).
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.
- индивидуальные гаражи боксового типа.
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей.
- личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.
- встроенный в дачный дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок.
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи.
- административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.
- противопожарный водоем.
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.

Условно разрешенные виды использования:

- бани, сауны.
- телефон, телеграф.
- хранилища навоза и помета.
- отдельно стоящие рекламные конструкции
- площадки для сбора мусора.
- бщественные туалеты.

СХ–3. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, ветеринарных учреждений, теплиц и парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты, связанные с целевым назначением зоны.

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств.
- внутрихозяйственные дороги
- тепличные и парниковые хозяйства.
- иные объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- садовые и дачные дома.
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- постройки для содержания мелких животных.
- сады, огороды.
- ветлечебницы с содержанием животных
- телефон, телеграф.
- хранилища навоза и помета.
- отдельно стоящие рекламные конструкции
- площадки для сбора мусора.
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства и сопутствующих производств.
- цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи.
- административные помещения, связанные с обслуживанием зоны.
- противопожарный водоем.

С-1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона С-1 предназначена для обеспечения формирования предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- фермы животноводческие и птицеводческие;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Условно разрешенные виды использования:

- другие сельскохозяйственные объекты;
- складские здания и сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения, необходимые для объектов сельского хозяйства;

- инженерные сооружения и коммуникации.

Зоны режимных территорий.

РО -1. Зона режимного объекта.

Зона режимного объекта предназначена для размещения зданий и сооружений, в отношении которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территории данной зоны, расположенной в пределах границ населённого пункта, устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта РФ по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными и градостроительными нормативами.

Данная зона установлена для села Талицы.

Основные виды разрешенного использования:

- размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

Зоны специального назначения.

СН-1. Зона кладбища.

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

Основные виды разрешенного использования:

- действующее кладбище;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- мемориальные комплексы;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- конфессиональные объекты;
- захоронения (для действующих кладбищ).

Условно разрешенные виды использования:

- кладбище, закрытое на период консервации;
- захоронения;
- площадки для сбора мусора.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения, связанные с функционированием кладбища;
- парковки автотранспорта;
- санитарно-защитная зона;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, временные павильоны розничной торговли.

СН-2. Зона полигона твердых бытовых отходов.

Зона СН-2 предназначена для захоронения твердых бытовых отходов (ТБО). Требуется организация санитарно-защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- полигон ТБО;

усовершенствованная свалка.

Условно разрешенные виды использования:

- здания и сооружения для функционирования полигона ТБО.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения и коммуникации;
- санитарно-защитная зона.

Зоны особо охраняемых территорий.

ОТ – 1. Заповедная зона строгого режима.

Зона ОТ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий, а также памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры). Применительно к территориям и земельным участкам в пределах данной зоны ОТ-1 градостроительный регламент не распространяется.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ОТ – 2. Заповедная зона общего режима.

Зона ОТ-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной

среды. Зона также обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании. Режим охраны участков должен быть направлен на сохранение и восстановление естественного характера сообществ, включающих как типичные (фоновые), так и уникальные комплексы и объекты, отличающиеся высокой степенью уязвимости.

Основные виды разрешенного использования:

- лесопарки, лугопарки.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для сбора мусора.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
- лыжные трассы, туристические тропы и маршруты.
- велосипедные и беговые дорожки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

.

Иные виды территориальных зон.

ПР-1. Зона перспективного градостроительного развития.

Зона ПР-1 предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке и отнесению территории к соответствующей территориальной зоне с внесением изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ТОП–1. Территория дорог, улиц и проездов.

В территорию ТОП-1 включены дороги, улицы всех категорий и проезды. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов. Применительно к территориям в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Виды функционального назначения:

- проезжая часть;
- тротуары;
- велосипедные дорожки;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и придорожная инфраструктура: остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);
- рекламные конструкции;
- опоры, столбы, электрические линии;
- парковки;
- нестационарные киоски.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ТОП-2. Территории площадей, набережных, парков, скверов.

Применительно к территориям в пределах данной зоны ТОП-2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

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

Виды функционального назначения:

- скверы;
- парки;

- площади;
- набережные;
- инфраструктура:
- опоры, столбы, электрические линии;
- парковая мебель;
- малые формы;
- элементы ландшафтного дизайна;
- пешеходные тропы, велосипедные и беговые дорожки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ИВ-1. Зона водных объектов.

К поверхностным водным объектам на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения относятся:

- водотоки (реки, ручьи, каналы);
- водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры);
- болота;
- природные выходы подземных вод (родники);

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Кодексом, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям администрацией Южского муниципального района через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Применительно к территориям в пределах данной зоны ИВ-1 градостроительный регламент не устанавливается. Предназначение зоны ИВ-1 и требования к режиму содержания установлены:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ИВ-2. Зона прочих территорий.

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий поселения. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в настоящие Правила.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не

должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Статья 30. Параметры разрешённого использования земельных участков и разрешённого строительства.

Ж - 1 . Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от вспомогательных зданий и сооружений до красной линии проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража - построек для содержания скота - построек для хранения инвентаря, навесов - пасеки - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	 3 1 1 1 4 1 2 4 2 1
8	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»		

9	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки) Площадь земельного участка, вновь формируемого, для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)	м2 м2	400 не более 2500 250 не более 2500
10	Минимальная площадь земельного участка индивидуального жилого дома в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	м2	400
11	Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилого дома	%	60
12	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированного жилого дома	%	65
13	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	%	25

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв	Поголовье, шт., не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
свыше 2 до 8	25
свыше 8 до 30	50

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки: по фактическим размерам;

- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков.

Ограждения должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,5 м. Не допускается устройство ограждения из сплошного, в том числе светопрозрачного (стекло, оргстекло, поликарбонат и др.), материала. Характер ограждения и его высота должны быть единообразными то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж – 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий, жилых зданий со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения от красной линии вдоль фронта улицы в условиях реконструкции	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Максимальная высота здания	м	14
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для объекта жилого назначения	%	65
	Плотность застройки земельного участка для объекта нежилого назначения (за исключением гаражей-стоянок)		60
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне	м2	700

10	Минимальная площадь земельного участка для основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением дворовых построек (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.) и временных объектов транспортной инфраструктуры (гаражи))	м2	700
11	Минимальная площадь земельного участка для дворовых построек (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.) и временных объектов транспортной инфраструктуры (гаражи))	м2	30

Ж – 3. Зона земельных участков.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы (проезда)	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроено-пристроеных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Максимальное количество этажей основных зданий		3
9	Максимальная высота основных зданий от уровня до конька или иной наивысшей точки крыши	м	13
10	Максимальная высота вспомогательных строений от уровня земли до конька или иной наивысшей точки крыши		7
11	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
12	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев	м	 4 5 4

	- стволов низкорослых деревьев - кустарников		2 1
13	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	$м^2$	400/ 2500
	Минимальная/максимальная площадь участка для существующей застройки	400/2500	
14	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	$м^2$	400/ 2500
15	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для дачного дома	%	40
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома		50

Ж – 4. Зона перспективной жилой застройки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Ж И. Зона малоэтажной жилой застройки исторического центра.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

На территориях застройки исторического центра параметры строительных изменений недвижимости принимаются индивидуально для исторического центра с учетом регламентов статьи 35 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия». Этажность застройки принимать не выше существующей, с сохранением стилистики и локального масштаба существующей исторической застройки.

Предельная этажность застройки зоны – 2 этажа с мансардой.

Размещаемые в пределах зоны группы сараев должны содержать не более 20 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее указанных в таблице:

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
свыше 2 до 8	25
свыше 8 до 20	50

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев принимаются в соответствии с противопожарными требованиями.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Для всех хозяйственных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии улиц	м	5
3	Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов		
4	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 1-2 этажа	м	15
6	Минимальное расстояние между торцами зданий высотой 1-2 этажа с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
7	Минимальная глубина заднего двора	м	10
9	Минимальная ширина бокового двора	м	4
10	Минимальные разрывы между стенами жилых домов без окон из жилых комнат	м	8
11	Максимальная высота здания	м	14
12	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
15	Минимальная/максимальная площадь земельного участка	м2	400/2500

Прочие параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости (для блокированных жилых домов 1-2 этажа с придомовыми земельными участками):

1	Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов	м	5
2	Минимальное расстояние от здания до границы соседнего участка	м	3
3	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
4	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
5	Минимальное расстояние от границ земельного участка: - до основного строения - до хозяйственных и прочих строений - до открытой стоянки - до отдельно стоящего гаража	м	 3 1 1 1
6	Минимальная/максимальная площадь земельного участка	м2	400/2500
7	Максимальная высота здания	м	14
8	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60

О-Ж. Зона общественно-жилого назначения.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектом планировки	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7	Предельная высота зданий	м	20
8	Максимальный процент застройки земельного участка	%	65
9	Минимальная площадь земельного участка	м2	400

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными

требованиями, приведенными в обязательном Приложении1 к СНиП 2.07.01-89*, а также в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными постановлением Правительства Ивановской области.

О-1. Зона общественно-делового назначения.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений (кроме автостоянок и парковок) от границы участка	м	1
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград), а также автостоянок и парковок от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Максимальная высота основных зданий	м	20
7	Минимальное расстояние между зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	$м^2$	400
10	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	65
	Плотность застройки земельного участка объектов образования в условиях нового строительства и в условиях реконструкции	%	50

П-1. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-50м).

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	6
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения

			нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов V класса вредности, допустимых в данной зоне	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

П-2. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-300м).

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	6
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов, допустимых в данной зоне	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	80
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	80

5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования	м2	400
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ИТ-3. Зона индивидуального транспорта.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) и индивидуальных гаражей от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) и индивидуальных гаражей от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	70
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования	м2	30
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Р-1. Зона скверов и спортивных объектов.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	4
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50

	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

Р-2. Зона открытых природных пространств.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Р-3. Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	4
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
7	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м2	600
8	Максимальная высота основных зданий	м	20

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

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

- СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области.
- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области.
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

СХ-2. Зона садоводства, дачного хозяйства.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 100 - 2500 кв. м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 кв.м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

5) максимальный процент застройки участка - 40%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)- 2м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

СХ-3. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Расстояния между зданиями и сооружениями сельскохозяйственных предприятий в зависимости от степени их огнестойкости:

Степень огнестойкости зданий и	Класс конструктивной пожарной	Расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий или сооружений, м

сооружений	опасности			
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	не нормируются для зданий и сооружений с производствами категорий Г и Д; 9 - для зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и В (см. примечание 3)	9	12
II, III, IV	C1	9	12	15
IV, V	C2, C3	12	15	18

Примечания:

1. Наименьшим расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии выступающих конструкций зданий или сооружений более чем на 1 м и выполненных из сгораемых материалов наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

2. Расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются, если:

- суммарная площадь полов двух и более зданий или сооружений III, IV, V степеней огнестойкости не превышает нормируемой площади полов одного здания, допускаемой между противопожарными стенами; при этом нормируемая площадь принимается по наиболее пожароопасному производству и низшей степени огнестойкости зданий и сооружений;

- стена более высокого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной;

- здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них производств имеют противостоящие глухие стены или стены с проемами, заполненными противопожарными дверями и окнами 1-го типа.

3. Указанное расстояние для зданий и сооружений I, II, III степеней огнестойкости класса конструктивной опасности C0 с производствами категорий А, Б и В уменьшается с 9 до 6 м при соблюдении одного из следующих условий:

- здания и сооружения оборудуются стационарными автоматическими системами пожаротушения;

- удельная загрузка горючими веществами в зданиях с производствами категории В менее или равна 10 кг на 1 м2 площади этажа.

4. Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород следует принимать равным 50 м, лиственных пород - 20 м.

Склады	Емкость складов	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий и сооружений		
		II	III	IV, V
Открытого хранения сена, соломы, льна, необмолоченного хлеба	не нормируется	30	39	48

Примечания:

1. При складировании материалов под навесами расстояния могут быть уменьшены в два раза.

2. Расстояния следует определять от границы площадей, предназначенных для размещения (складирования) указанных материалов.

3. Расстояния от складов указанного назначения до зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и Г увеличиваются на 25%.

4. Расстояния от складов, указанных в таблице, до складов других сгораемых материалов следует принимать как до зданий или сооружений IV - V степеней огнестойкости.

5. Расстояния от указанных складов открытого хранения до границ леса следует принимать не менее 100 м.

<u>С-1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.</u>

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов V класса вредности, допустимых в данной зоне	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	15

РО-1. Зона режимного объекта.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

СН-1. Зона кладбищ.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м2	400
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

СН-2. Зона полигона ТБО.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		

	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м2	400
6	Максимальная высота основных зданий	м	15

ОТ-1. Заповедная зона строгого режима.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ОТ-2. Заповедная зона общего режима.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ПР-1. Зона перспективного градостроительного развития.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ТОП-1. Территории дорог, улиц и проездов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ТОП-2. Территории площадей, набережных, парков и скверов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ИВ-1. Территории водных объектов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ИВ-2. Зона прочих территорий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков в границах санитарно- защитных зон (СЗЗ).

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно- защитных зон (СЗЗ), обозначенных на картах градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), определяется:
а) градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. Санитарно-защитная зона предприятия может быть установлена на основании утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитной зоны, разработанного с учетом объема производства и других показателей. При ее отсутствии в ПЗЗ приняты к учету нормативные зоны, определенные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны, могут в дальнейшем уточняться (для действующих предприятий и объектов) или устанавливаться (для перспективных объектов).

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах СЗЗ, чьи характеристики не соответствуют этим ограничениям, являются объектами, не соответствующими настоящим Правилам.
Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяется статьей 6 настоящих ПЗЗ.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных объектов, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля.

Виды запрещенного использования:
- жилые дома;
- садово-огородные участки;
- объекты, запрещаемые к использованию в границах СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:
а) производственные объекты по п.2.23, п.2.24 СанПиН;
б) объекты общего пользования по п. 2.25 СанПиН.

Условно разрешенные виды использования:
- отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- общественные здания;
- гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:
- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных

объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся дополнительные ограничения. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки устанавливается по Водному кодексу РФ (2007г).

3. Для земельных участков, расположенных в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки, устанавливаются:

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

4. Видами запрещенного использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.15 и п.17.

5.Условно разрешенными видами использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.16.

Территория, входящая в зону открытых природных пространств Р-2, имеет также виды использования по ст.29 настоящих Правил.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников водоснабжения, должны устанавливаться в составе трех поясов.

2. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте ЗСО специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На стадии разработки ПЗЗ предлагаются принципиальные решения (на основе генплана) и приводятся общие рекомендации.

3. На картах градостроительного зонирования обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 50 м от водозабора (с учётом использования недостаточно защищенных подземных вод).

4. Зоны санитарной охраны артезианских скважин первого пояса являются территорией, не подлежащей застройке.

Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в ЗСО второго и третьего поясов, установлены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Статья 34. Ограничения действия градостроительных регламентов.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ 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 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;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

Статья 35. Общие положения в отношении градостроительных регламентов.

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения действуют в пределах всей территории поселения и могут детализироваться в Проектах планировки, регенерации и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Строительные изменения земельных участков территорий Талицко-Мугреевского сельского поселения, представляющих историческую и культурную ценность, и отраженных на Картах градостроительного зонирования, осуществляются с учетом ограничений, определяемых Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сохранению исторической планировочной структуры;

- сохранению исторического озеленения;
- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Картах градостроительного зонирования строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

7. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности определяется Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

8. Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

9. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи,

общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в Постановлении Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области"

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, а также при утверждении таких зон в установленном порядке, и определенных на картах настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

3. В охранных зонах предельные параметры строительства (реконструкции) объектов недвижимости определяются с учетом регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия. Этажность новой застройки (реконструкции) следует принимать не выше преобладающей этажности по кварталу (фактически сложившейся). Решение принимается в каждом конкретном случае по заключению Комиссии по землепользованию и застройке Мугреевского сельского поселения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия:

Охранная зона объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

(установлена по результатам разработанного проекта «Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры в р.п. Мугреевский Южского района Ивановской области», г. Иваново,1981 г.)

Индекс зоны на плане, границы зоны Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки		
		Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования
ОЗ Охранная зона объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и выявленных объектов культурного наследия	-выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты); -красные линии улиц; -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) -исторические границы участков или границы кадастровых участков -исторические функции, если они морально не устарели -индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.) -малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.)	-проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия в т. ч. таких как: - реставрационно-ремонтные работы при условии сохранения индивидуальных предметов охраны - установка охранных и мемориальных досок - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную	- нарушение предметов охраны при любых видах деятельности - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия - строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов - использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи - установка временных объектов обслуживания:	- научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане вывод из охранной зоны памятников складов, гаражей, несовместимых с функционированием памятника - нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны - вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное

		градостроительную среду и природный ландшафт -строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику -восстановление исторического характера озеленения; - устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию	павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников -вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности	раскрытие и восприятие памятника - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

(установлена по результатам разработанного проекта «Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры в р.п. Мугреевский Южского района Ивановской области», г. Иваново,1981 г.)

Индекс зоны на плане, границы зоны. Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство.		
		Разрешается	Запрещается	Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:
РЗ Зона регулирования застройки	§ археологические культурные слои § элементы исторической планировки § фундаменты, цоколи § символическая ценность места основания поселения § ценные архитектурно-градостроительные комплексы § историческая планировочная структура - трассировка улиц, площади и пр. § исторические красные линии, структура фасадного фронта § исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, гидрографические объекты, променады и пр.) § исторические гидротехнические сооружения § исторические элементы инженерной инфраструктуры	Общие регламенты для зоны РЗ: § проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия § новое строительство с учетом общего исторически сложившего средового типа застройки, его характеристик и параметров § реконструкция зданий и сооружений с учетом исторического характера и средовых характеристик отдельных участков зоны и восприятия исторических доминант и других объектов наследия § строительные	§ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; § строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; § строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки, § строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятников; § вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.	§ закрепление границ зоны в кадастровом плане § разработка проектов регенерации исторической среды, планировки, застройки и благоустройства зон регулирования формирование современного решения центра поселения на основе сохранения и воссоздания градоформирующих элементов исторической среды в общей архитектурно-пространственной композиции § разработка архитектурно-композиционных решений в направлении развития характерных стилевых особенностей застройки исторических территорий поселения § общее благоустройство территории, улучшение транспортного обслуживания, ремонт и реконструкция инженерных систем § организация автостоянок по специальному разрешению § ландшафтный дизайн зон регулирования - формирование архитектурно-ландшафтных композиций склонов, набережных, скверов, бульваров § нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов, нарушающих историческую архитектурную среду и визуальное восприятие объектов культурного наследия § реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых

Индекс зоны на плане, границы зоны. Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство.		
		Разрешается	Запрещается	Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:
		работы по благоустройству территории, в том числе, установка временных сезонных сооружений, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих историческую среду зоны; § прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; § общее благоустройство и озеленение зоны с учетом сохранения благоприятного визуального восприятия памятников § вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие; § установка памятных знаков, связанных с историей зоны		производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции § замена выведенных из зоны предприятий, мастерских, складов и других объектов зданиями и сооружениями, восстанавливающими характер исторической среды или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию памятников § проведение специальной историко-культурной экспертизы по определению, уточнению, изучению средового типа исторической застройки с предложениями по сохранению и регенерации исторической среды

Зона охраняемого природного ландшафта

(установлена по результатам разработанного проекта «Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры в р.п. Мугреевский Южского района Ивановской области», г. Иваново,1981 г.)

Индекс зоны на плане, границы зоны Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – устранение и нейтрализация искажений исторического облика ландшафта		
		Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности зоны:
ОЛ Зона охраняемого ландшафта	- красные линии улиц; -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта)	Общие регламенты для зоны ОЛ: -проектирование и проведение землеустроительных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в т. ч. таких как: - работы, связанные с сохранением и	- нарушение предметов охраны при любых видах деятельности - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта - строительство за	- научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории; - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников; - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

- исторические границы участков или границы кадастровых участков - исторические функции, если они морально не устарели	восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт - строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику - восстановление исторического характера озеленения.	исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; - установка временных объектов об-служивания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников; - вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности	- нейтрализация или вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, дисгармонирующих с памятником и нарушающих историческую среду памятников; - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранной зоны; - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе.

Статья 37. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Картах настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон ограничений, обозначенных на картах настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются настоящими Правилами.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- Федеральный закон от 10января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
ОУ-2	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
ОУ -3	Прибрежная зона
ОУ -4	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ -5	Прибрежные полосы водных объектов
ОУ -6	Береговые полосы водных объектов
ОУ -7	Месторождения полезных ископаемых
ОУ -8	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ -9	Коридоры магистральных газопроводов
ОУ -10	Коридоры ЛЭП
ОУ -11	Санитарно-защитная полоса водоводов
ОУ-12	Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон ограничений, обозначенных на картах настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными настоящими Правилами с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

ОУ-1 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
- Размер зоны Н-2 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

ОУ-2 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

ОУ-3 ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

ОУ-4 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

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

ОУ-5 ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

ОУ-6 БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет

двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

ОУ-7 МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

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

- СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

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

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

ОУ-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- ПУЭ
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

ОУ-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

ОУ-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (РАЗРЫВЫ) АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)