Приложение к решению

Совета МР «Сыктывдинский»

от 30.05.2023 № 29/5-7

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

«СЫКТЫВДИНСКИЙ»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ВЫЛЬГОРТ»**

**Правила землепользования и застройки**

**в сельском поселении «Выльгорт»**

|  |  |
| --- | --- |
| Оглавление: | Стр.2 |
| **Часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений** |  |
| Глава 1. Общие положения | 4 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах | 4 |
| Статья 2. Цели Правил | 7 |
| Статья 3. Область применения Правил | 7 |
| Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке | 8 |
| Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом сельского поселения и документами по планировке территории | 8 |
| Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам | 8 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в области землепользования и застройки | 9 |
| Статья 8. Комиссия по подготовке проекта по внесению изменений в правила землепользования и застройки | 9 |
| **Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль** |  |
| Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства. Формирование земельных участков под многоквартирными домами | 9 |
| Статья 10. Изъятие земель для муниципальных нужд сельского поселения | 11 |
| Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 11 |
| Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд | 12 |
| Статья 13. Публичные сервитуты на территории сельского поселения | 12 |
| Статья 14. Развитие застроенных территорий | 14 |
| Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль за использованием земель | 14 |
| **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения** |  |
| Статья 16. Общие положения о планировке территории | 14 |
| Статья 17. Подготовка документации по планировке территории | 15 |
| **Глава 4. Градостроительные регламенты и порядок их применения** |  |
| Статья 18. Градостроительный регламент | 17 |
| Статья 19. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 18 |
| Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 19 |
| Статья 21. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента | 20 |
| Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 23. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 24. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 21 |
| **Глава 5. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства** |  |
| Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 22 |
| Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 23 |
| **Глава 6. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил** |  |
| Статья 27. Порядок внесение изменений в правила | 24 |
| Статья 28. Ответственность за нарушение правил | 25 |
| **Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | 25 |
| **Часть III.** Глава 7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции по территориальным зонам. | 25 |
| Статья 29. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон. | 25 |
| Статья 29.1. Перечень территориальных зон | 25 |
| Статья 29.2. Градостроительные регламенты территориальных зон. | 26 |
| Статья 30. Жилые зоны | 28 |
| Статья 31. Общественно-деловые зоны | 48 |
| Статья 32.Производственные зоны | 61 |
| Статья 33.Зона инженерной и транспортной инфраструктур | 78 |
| Статья 34. Рекреационная зона | 87 |
| Статья 35. Зона особо охраняемых территорий | 96 |
| Статья 36. Зона сельскохозяйственного использования | 97 |
| Статья 37. Зона специального назначения | 105 |
| Статья 38. Прочие зоны | 109 |
| **Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия сельского поселения.** |  |
| Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности | 111 |
| Статья 39.1. Перечень водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения обеспеченности по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. | 111 |
| Статья 39.2. Перечень санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов | 116 |
| Статья 39.3 Зона приаэродромной территории | 118 |
| **Приложение А**. Общие требования пожарной безопасности | 119 |
| **Приложение Б**. Размеры зон с особыми условиями использования территорий | 121 |
| **Приложение В**. Порядок регулирования застройки по условиям охраны объектов культурного наследия | 121 |

**Часть 1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.**

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Выльгорт» Сыктывдинского района Республики Коми (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми и распространяет свое действие на территорию сельского поселения «Выльгорт» (далее – сельское поселение). Правила применяются совместно с Генеральным планом сельского поселения.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения – разделения сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

 До момента утверждения изменений в картографическую часть генерального плана и карту правил землепользования и застройки зоны карты функциональных зон генерального плана регламентируются градостроительными регламентами : зона ОД (общественно деловая зона) регламентами зоны ОД-1(общественно деловая зона), зона ОД-1 (зона размещения образовательных учреждений) регламентами ОД-2 (зона размещения образовательных учреждений), Зона ОД-2 (зона объектов здравоохранения) регламентами зоны ОД-3 (зона объектов здравоохранения), Зона ОД-3 (зона объектов религиозного использования) регламентами зоны ОД-1 (общественно деловая зона), Зоны Р-1 (Зона озелененных территорий общего пользования(лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)) и Зону Р-2 (зона лесов) регламентируются градостроительными регламентами Зоны Р-1 ( Зона озелененных территорий общего пользования), Зона Р-3 (Зона рекреационного назначения) регламентами Зоны Р-2 (Зона рекреационного назначения), Зона Р-4 (зона объектов отдыха и спорта) регламентами Зоны Р-3 (зона объектов отдыха и спорта), Зона Р-5 (зона акваторий) регламентами Зоны Р-4 (зона объектов отдыха и спорта), Зона СХ-1 (зона сельскохозяйственных угодий в границах населенного пункта) и Зона СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий за границами населенного пункта) регламентами Зоны СХ-1 (зона сельскохозяйственных угодий), Зона СХ-3 (производственная зона сельскохозяйственных предприятий) и Зона СХ-4 (зона сельскохозяйственного использования) регламентами Зоны СХ-2 (зона сельскохозяйственных предприятий)

Глава 1. **Общие положения**

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

**Береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Блокированные жилые дома** – жилые дома с числом этажей не более трёх, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования.

**Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды

обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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

**Зона индивидуальной жилой застройки** – территория, на которой размещаются отдельно стоящие одноквартирные 1-2-3 этажные жилые дома с земельными участками, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности.

**Зона санитарной охраны** (источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

**Зона усадебной застройки** – территория, занятая преимущественно одно-двух квартирными 1-2-3 этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на земельных участках, предназначенными для садоводства, огородничества, а также в разрешённых случаях для содержания скота.

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

**Индивидуальные жилые дома** – отдельно стоящие жилые дома этажностью не более чем три этажа, предназначенные для проживания одной семьи.

**Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда** – индивидуальные жилые дома для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).

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

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

**Коэффициент застройки** – отношение площади (м2), занятой под зданиями и сооружениями к площади (м2) земельного участка (территории).

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%).

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты бытового обслуживания** – объекты, связанные с оказанием физическим лицам платных услуг, предусмотренных Общероссийским классификатором услуг населению, за исключением услуг по изготовлению мебели, строительству индивидуальных домов, ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств, услуг ломбардов, прачечных, химчисток.

**Объекты культурного наследия** (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

**Полоса отвода железных дорог** – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой вводятся дополнительные по отношению к режиму водоохраной зоны ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Природный ландшафт** – территория, характеризуемая сочетанием определённых типов рельефа местности, почв, растительности, сформированных в единых климатических условиях.

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечёт за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъёмности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

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

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, автомобильные дороги, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**Универсальная спортивная площадка** – плоскостное сооружение физкультурно-спортивного назначения, защищённое от атмосферных осадков крышей, в состав которого входят: блок отапливаемых, подключенных к водоснабжению и канализации вспомогательных помещений и открытая спортивная площадка для игровых командных видов спорта.

**Хозяйственные площадки** – площадки для мусоросборников, для выгула собак, для сушки белья, для чистки одежды и ковров.

**Элементы благоустройства** – ландшафтные и функциональные объекты дизайна, элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, городская мебель, визуальные коммуникации, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории муниципального образования.

**Статья 2. Цели Правил.**

Целями Правил являются:

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

- создание условий для планировки территории сельского поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 3. Область применения Правил.**

1. Правила распространяются на всю территорию сельского поселения. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении градостроительной документации, в том числе разрешений на строительство, градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении контроля за использованием земель на территории сельского поселения;

- в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми и нормативными техническими документами.

**Статья 4. Общедоступность информации
о землепользовании и застройке.**

1. Все текстовые и картографические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и картографическим материалам Правил не ограничен.

2. Администрация муниципального района «Сыктывдинский» размещает Правила на официальном сайте МР «Сыктывдинский».

3. Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- размещения на официальном сайте сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Опубликование Правил производится в установленном действующим законодательством порядке.

**Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом
сельского поселения и документацией по планировке территории.**

1. Правила разработаны на основе Генерального плана сельского поселения. Допускается конкретизация Правилами положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила.

**Статья 6. Действие Правил по отношению
к ранее возникшим правам.**

1. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в сельском поселении, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.
2. Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил в соответствии с действующим законодательством.
3. Принятые до вступления в силу Правил правовые акты МР «Сыктывдинский» и сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.
4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объектов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.
5. Выданные до вступления в силу настоящих Правил специальные согласования, разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров земельных участков и объектов капитального строительства признаются действительными при условии их соответствия основным и (или) условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами применительно к территориальным зонам, в которых находятся земельные участки, в отношении которых были получены указанные выше специальные согласования и разрешения.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района и
сельского поселения в области землепользования и застройки.**

Полномочия Совета депутатов муниципального района, сельского поселения, администрации муниципального района и администрации сельского поселения в области землепользования и застройки определяются действующим законодательством и соответствующим Уставом.

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта
по внесению изменений в правила землепользования и застройки.**

1. Для внесения изменений в Правила в соответствии с действующим законодательством может создаваться соответствующая Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) органа местного самоуправления, к полномочиям которого относится утверждение Правил.

**Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков.
Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль**

 **Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков
для строительства. Формирование земельных участков под многоквартирными домами**

1. Формирование земельных участков для жилищного строительства.

1.1. Управление и распоряжение земельными участками, в границах сельского поселения, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Для строительства могут предоставляться сформированные земельные участки, указанные в части 1 настоящей статьи, свободные от прав третьих лиц, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

1.3. Образуемый земельный участок сформирован, если проведены работы по определению и установлению на местности его границ с определением координат характерных точек и осуществлён его государственный кадастровый учёт.

1.4. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется с проведением работ по подготовке проектов межевания территории и градостроительной планировки территории.

2. Предоставление земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов (с предварительным согласованием).

2.1. Предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов производится в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Проекты межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, разрабатываются и утверждаются с учётом интересов собственников помещений соседних многоквартирных домов, которые могут быть гарантированы в определённых случаях только путём признания неделимости земельных участков, на которых расположено несколько многоквартирных домов.

2.3. Подготовка проектов межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, может осуществляться по инициативе:

- собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- администрации сельских поселений, администрации МР «Сыктывдинский» Республики Коми;

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованных в подготовке документации по планировке территории.

3. Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

3.1. Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с действующим законодательством, регулирующим указанные вопросы.

3.2. Жители сельского поселения, зарегистрированные и проживающие на территории поселения не менее 15 лет, либо рожденные в селе, имеют преимущественное право на однократное бесплатное получение земельных участков с разрешенным использованием «для ведения личного подсобного хозяйства» (с возможностью постройки на данном земельном участке индивидуального жилого дома) перед жителями иных поселений.

3.3. Выделение земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, не связанных со строительством индивидуального жилого дома, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4. Выделение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

4.1. Земельные участки с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5. Предоставление земельных участков для размещения нежилых объектов капитального строительства.

5.1. Предоставление земельных участков для размещения нежилых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5.2.Объекты капитального строительства, включённые в Генеральный план сельского поселения и предусмотренные иными документами органов местного самоуправления сельского поселения и муниципального района, являются приоритетными при резервировании, формировании и межевании земельных участков и учитываются в проектах планировки территории.

5.3. Земельные участки должны использоваться в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием.

**Статья 10. Изъятие земель для муниципальных нужд сельского поселения.**

 1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением следующих объектов федерального, регионального и местного значения сельского поселения в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, в том числе:

- объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения муниципального значения сельского поселения;

- автомобильные дороги местного значения;

- автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;

- автомобильных дорог федерального значения;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения, в случаях, установленных законами Республики Коми.

2. Порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством.

**Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков
для муниципальных нужд.**

 1. При изъятии земельного участка для муниципальных нужд убытки, причинённые собственнику (арендатору), включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену). При определении выкупной цены в неё, помимо убытков, включается рыночная стоимость земельного участка (в том случае, если земельный участок зарегистрирован на праве собственности), элементов благоустройства и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка.

 2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления, осуществляющих изъятие данного земельного участка, уплатить выкупную цену за изымаемый участок (в случае изъятия земельного участка зарегистрированного на праве собственности), или предоставить равнозначный по рыночной стоимости земельный участок (в случае изъятия земельного участка зарегистрированного на праве аренды.

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

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

 5. Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 настоящего Кодекса, за счет средств указанной организации.

 6. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, изъятия земельного участка.

 7. Порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются действующим законодательством.

**Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.**

 1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 Правил, земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения сельского поселения, организацией пруда или обводнённого карьера.

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

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

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

 5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 13. Публичные сервитуты на территории
сельского поселения.**

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в соответствии с действующим законодательством в орган местного самоуправления, к полномочиям которого относится установление публичного сервитута (далее - ОМС), заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1) наименование и место нахождения заявителя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика;

2) цель установления публичного сервитута в соответствии со статьей 39.37 Земельного кодекса;

3) испрашиваемый срок публичного сервитута;

4) срок, в течение которого использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут (при возникновении таких обстоятельств). В указанный срок включается срок строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта инженерного сооружения;

5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;

6) указание на право, на котором инженерное сооружение принадлежит заявителю, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута для реконструкции, капитального ремонта или эксплуатации указанного инженерного сооружения, реконструкции или капитального ремонта его участка (части);

7) сведения о правообладателе инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если заявитель не является собственником указанного инженерного сооружения;

8) кадастровые номера (при их наличии) земельных участков, в отношении которых подано ходатайство об установлении публичного сервитута, адреса или иное описание местоположения таких земельных участков;

9) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

2. ОМС в соответствии с действующим законодательством течение 15 рабочих дней рассматривает заявление об установлении публичного сервитута и в течение следующего дня принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении публичного сервитута.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

ОМС имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута.

Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении публичного сервитута рассматривается в соответствии с действующим законодательством.

4. В установленные законодательством сроки принимается правовой акт об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. Правовой акт об установлении публичного сервитута (в зависимости от его назначения) должен содержать сведения в соответствии со ст. 39.43. Земельного Кодекса РФ.

К данному правовому акту прилагается схема расположения публичного сервитута на кадастровом плане территории.

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

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

6. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого соответствующим правовым актом. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

7. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, органов местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 1-5 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт мотивированное заявление о прекращении публичного сервитута, в соответствии со ст. 48 Земельного Кодекса РФ.

К заявлению прилагается схема расположения публичного сервитута на кадастровом плане соответствующей территории.

Публичные слушания по вопросу о прекращении публичного сервитута не проводятся.

В правовом акта о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

2) реквизиты правового акта об установлении публичного сервитута;

3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

5) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

6) содержание публичного сервитута;

7) сфера действия публичного сервитута;

8) указание на бессрочность публичного сервитута;

9) решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

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

 9. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации соразмерную плату за него.

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

**Статья 14. Развитие застроенных территорий.**

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения (при их отсутствии – утверждённых расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 15. Государственный земельный надзор,
муниципальный земельный контроль за использованием земель.**

1. На территории сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения.**

**Статья 16. Общие положения о планировке территории**

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

1. проектов планировки территории как отдельных документов;
2. проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе;
3. проектов межевания территории как отдельных документов.

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

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

1. границы элементов планировочной структуры территории (микрорайонов, кварталов);
2. границы земельных участков линейных объектов;
3. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения;
4. другие границы.

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

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

2) линии застройки – линии отступа от красной линии для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения «Выльгорт»;

4) других границ.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

**Статья 17. Подготовка документации по планировке территории.**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Республики Коми и/или сельского поселения, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом местного самоуправления, к полномочиям которого относится решение данных вопросов (далее – ОМС), самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключённого по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения сельского поселения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.
3. Документация по планировке территории утверждается ОМС.
4. Основанием для разработки документации по планировке является соответствующее решение ОМС, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Данное решение принимается ОМС самостоятельно либо на основании предложений физических или юридических лиц. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке на основании предложений физических или юридических лиц подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.
5. В приложении к решению о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:
6. местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
7. цель планировки территории;
8. содержание работ по планировке территории;
9. сроки проведения работ по планировке территории;
10. вид разрабатываемой документации по планировке территории;
11. иные сведения.
12. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 2 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
13. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в ОМС свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.
14. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанные органы обеспечивают рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняют такую документацию и направляют ее на доработку.
15. Публичные слушания проводятся в соответствии со статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.
16. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45, частью 5.1. статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации
17. Орган местного самоуправления с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
18. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.
19. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".
20. Внесение изменений в документацию по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) производится посредством подготовки и утверждения новых проектов планировки и межевания.
21. На основании документации по планировке территории могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
22. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению на официальных сайтах администрации МР «Сыктывдинский» и сельского поселения.

**Глава 4. Градостроительные регламенты и порядок их применения.**

**Статья 18. Градостроительный регламент.**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования сельского поселения.

6. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, публичных сервитутов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

8. Градостроительные регламенты не установлены Правилами 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.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

10. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 19. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

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

2. В границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров и других подобных территорий), а также в границах земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов принимаются в соответствии с положениями Генерального плана сельского поселения, а также с требованиями технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, Нормативов градостроительного проектирования Республики Коми и/или сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации, проектов благоустройства улиц и зон и другими требованиями действующего законодательства органом местного самоуправления, к полномочиям которого отнесено принятие данного решения.

3. Застройка и использование земельных участков, на которые градостроительные регламенты не установлены, определяется в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 20. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к территориальным зонам статьями 30-38 Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, в порядке, установленном статьёй 21 Правил.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учётом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

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

5. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства, отнесённых настоящими Правилами к основным и/или условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствующей территориальной зоне.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 25 Правил и в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

**Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента.**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

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

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с действующим законодательством.

4. Изменение категории, вида разрешенного использования земельных участков осуществляется без проведения публичных слушаний в соответствии с действующим законодательством, генеральным планом сельского поселения и данными Правилами.

5. Принятие решения об изменении категории, вида разрешенного использования земельного участка осуществляется органом местного самоуправления, к полномочиям которого относится данное решение по инициативе физических либо юридических лиц.

**Статья 22. Общие требования градостроительного регламента
в части предельных размеров земельных участков и предельных
параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

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

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Республики Коми, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

**Статья 23. Общие требования градостроительного регламента
в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

2. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 24. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.**

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

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьёй 19 Правил.

**Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования
земельного участка или объекта капитального строительства.
Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в орган местного самоуправления, к полномочиям которого относится принятие данного решения (далее – ОМС).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

3. ОМС в течение трёх дней со дня проведения публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит официальному опубликованию.

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

**Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в орган местного самоуправления, к полномочиям которого относится принятие данного решения (далее – ОМС), заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса РФ, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе района.

6. Глава района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**Глава 6. Внесение изменения в Правила.
Ответственность за нарушение Правил.**

**Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования сельского поселения, Карты зон с особыми условиями использования территории сельского поселения либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются основания установленные частью 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса РФ.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется орган местного самоуправления, к полномочиям которого относится принятие данного решения (далее – ОМС).

5. ОМС со дня поступления предложения в течение 25 дней осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе района.

Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой района утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального района, в соответствии со статьей 5.1 и 28 Градостроительного Кодекса РФ и с частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ.

В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

Глава района в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ обязательных приложений должен принять решение об утверждении правил землепользования и застройки, о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе района. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7 Опубликование решения о внесении изменений в Правила осуществляется в установленном законодательством порядке.

**Статья 28. Ответственность за нарушение Правил.**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

**Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

 Карта представлена в окончании текстовой части Правил, включает в себя совмещённую карту градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории.

**Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции по территориальным зонам.**

**Статья 29. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.**

**Статья 29.1. Перечень территориальных зон**

**Жилые зоны**

Ж-1 — зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками

Ж-2 — зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки

Ж-3 — зона многоквартирной средне этажной жилой застройки

Ж-4 — зона перспективного развития жилых зон

Ж-5 — зона садоводств и дачных участков.

**Общественно-деловые зоны**

 ОД-1 — общественно-деловая зона

 ОД-2 — зона образовательных учреждений

 ОД-3 — зона объектов медицинского назначения.

 **Производственные зоны**

П-1 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств V класса по санитарной классификации

П-2 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств IV класса по санитарной классификации

П-3 - зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств III и II классов по санитарной классификации

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

ИТИ-1 — зона объектов транспортной инфраструктуры

ИТИ-2 — зона объектов инженерной инфраструктуры

**Рекреационные зоны**

 Р-1 — зона озелененных территорий общего пользования

Р-2 — зона рекреационного назначения

Р-3 — зона объектов спорта и отдыха

**Зоны особо охраняемых территорий**

ООПТ — зона особо охраняемых природных территорий

**Зоны сельскохозяйственного использования**

СХ-1 — зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2 — зона сельскохозяйственных предприятий

**Зоны специального назначения**

С-1 — зона кладбищ

С-1 — зона полигона ТБО

**Прочие зоны**

Пр-1 — зона прочих территорий

Пр-2 — зона озеленения специального назначения

 V-1 — зона водных объектов

**Статья 29.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.**

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 25 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:*

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами (линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и подобные сооружения);
* представленные для добычи полезных ископаемых.

*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.*

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

* Рекомендуемая плотность населения на селитебной территории сельского поселения принимается в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и с «Региональными нормативами градостроительного проектирования» (РНГП) для Республики Коми.
* В соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования» (РНГП) для Республики Коми, площадь озеленённых территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 м2/чел. Из них собственно озелененные территории должны составлять по климатическим подрайонам: 1Г – не менее 50 %; 1Д – не менее 70 %; 1В – не менее 80 %.

*Примечание: -* В площадь озеленённых территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок, физкультурных и хозяйственных площадок. Площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки в состав озелененных территорий включаются, если они составляют не более 30 % их площади.

* Планировка территорий осуществляется в соответствии с требованиями Главы 5 (статьи с 41 по 46) Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими действующими нормативными документами.
* Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции в соответствии со СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, другими действующими нормативными документами.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями, и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты». Общие требования пожарной безопасности из данного свода правил приведены в Приложении А.

* На объектах защиты жилого и общественного назначения, классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4, могут размещаться части зданий, группы помещений или отдельные помещения различного функционального назначения с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» к объектам защиты соответствующего класса функциональной пожарной опасности и других действующих нормативных документов и технических регламентов.
* Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
* Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СП 42.13330.2016, Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
* Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этажность | Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений | Коэффициенты использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 |
| 2 | 3,57 | 0,28 |

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

* Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
* Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
* вдоль транспортных магистралей — 2,5 метра;
* вдоль улиц и проездов - 2 метров;
* между соседними участками застройки - 2 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 2 метров – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 2 метров может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности
* со стороны улиц и проездов ограждение (в том числе калитки, ворота) должно быть выполнено глухим, допускается в «прозрачном» исполнении (решетчатым, сетчатым, не глухим);
* ограждение внутренних границ земельных участков допускается из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатым;
* Проектирование ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений в соответствии со СН 441-72\*
* Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водообеспечение, 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.
* Нормы расчета стоянок для временного хранения легковых автомобилей при общественных объектах, размещенных во вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков | Расчетные единицы | Число машиномест на расчетную единицу |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Объекты коммерческо-деловой и финансовой сферы | 100 служащих | 100 |
|  | Клубы | 100 мест | 100 |
|  | Производственные и коммунально-складские объекты | 100 сотрудников | 100 |
|  | Лесопарки (лесные массивы) | 100 посетителей | 100 |

**Статья 30 ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для строительства, содержания и использования жилых помещений различного вида и обеспечения проживания в них, под проживанием в которых понимается создание для человека возможности и условий для постоянного нахождения, сна, питания, отправления естественных потребностей.

В жилых зонах допускается также размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и производственных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон и не являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

**Ж-1 — зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.**

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

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилая застройка | Размещение жилых домов различного вида.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1 | 2.0 |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 |
| Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | 2.7.2 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 | 3.1 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Гостиничное обслуживание  | Размещение гостиниц  | 4.7  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов | м2 | 600 |
| 2 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м2 | Про расчетусогласно проекту |
| 3 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов | м2 | 5000 |
| 4 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства | м2 | 600 |
| 5 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения жилого дома | м2 | 200 |
| 6 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства | м2 | 5000 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) | м2 | 20 |
| 8 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка для ОКС не связанная с ИЖС |  | По расчету, определяется проектом |
| 9 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 5 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 6 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 7 | До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: |
|  | от построек для содержания скота и птицы | м | 4 |
|  | от других построек (бани, гаража и др.) | м | 1 |
|  | от стволов высокорослых деревьев | м | 4 |
|  | от стволов среднерослых деревьев | м | 2 |
|  | от кустарника | м | 1 |
| 8 | Размещение вспомогательных строений со стороны улицы | - | Не допускается |
| 9 | Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж | этаж | 3 |
| Высота зданий для всех основных строений от уровня земли: |
| 10 |  до верха плоской кровли не более | м | 9,6 |
| 11 | до конька скатной кровли не более | м | 13,6 |
| Высота для всех вспомогательных строений от уровня земли: |
| 12 | до верха плоской кровли не более | м | 4 |
| 13 | до конька скатной кровли не более | м | 7 |
| 14 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов | % | 20 |

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

**Ж-2 — зона застройки малоэтажная**

Зона предназначена для застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных малоэтажных жилых домов и блокированных жилых домов, допускается размещениедвухквартирных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилая застройка | Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 — 2.3, 2.5, 2.7.1 | 2.0 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Средне этажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машинно-места, за исключением гаражей, разрешение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | 3.1 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 — 12.0.2 | 12.0 |
| Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | 14.0 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установленны**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки | м2 | Не установлен, по расчету |
| 2 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м2 | Про расчетусогласно проекту |
| 3 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м2 | 5000 |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) | м2 | 20 |
| 5 | Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м2 общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций (кроме перечисленных в п.9), газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | м2 | по расчетусогласно проекту |
| 6 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| 7 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 8 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 9 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 10 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 11 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
| 12 | До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: |
|  | от других построек (бани, гаража и др.) | м | 1 |
|  | от стволов высокорослых деревьев | м | 4 |
|  | от стволов среднерослых деревьев | м | 2 |
|  | от кустарника | м | 1 |
| 13 | Размещение вспомогательных строений со стороны улицы | - | Не допускается |
| 14 | Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж | этаж | 3 |
| 15 | Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более | блок | 5 |
| 16 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки (с учетом реконструкции) | % | 35(40) |
| 17 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов с при квартирными земельными участками | % | 30 |
| 18 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированного жилого дома при отсутствии при квартирного земельного участка | % | По расчету согласно проекту |

Расчетная норма заселения жилого фонда – 25 м2 общей площади на человека и более.

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Ж-3 — зона застройки многоквартирная средне этажная**

Зона предназначена для застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой не выше 5 этажей, допускается размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов высотой не выше 3 этажей и блокированных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Средне этажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машинно-места, за исключением гаражей, разрешение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4. | 2.7.1 |
| Разрешение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общую с ними крышу, фундамент и коммуникации | 2.7.2 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры, Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1. - 3.6.3 | 3.6 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.7 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установленно.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ
* Технический регламент обезопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) | м2 | По расчёту |
| 2 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) | м2 | Не регламентируется |
| 3 | Расчетная норма заселения жилого фонда от общей площади | м2/чел | 25 и более |
| 4 | Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м2 общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | м2 | По расчёту |
| 5 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| 6 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража не менее | м2 на 1 гараж | 20 |
| 7 | Количество надземных этажей для основных строений не более | этаж | 3 |
| 8 | Количество надземных этажей для многоквартирной средне этажной жилой застройки | этаж | 5 |
| 9 | Количество надземных этажей для многоквартирной малоэтажной жилой застройки | этаж | 3 |
| 10 | Количество надземных этажей для блокированных жилых домов | этаж | 3 |
| 11 | Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более | блок | 5 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| 12 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 13 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 14 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 15 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее | м | 15 |
| 16 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: |
|  | от хозяйственных построек | м | 1 |
|  | от стволов высокорослых деревьев | м | 4 |
|  | от стволов среднерослых деревьев | м | 2 |
|  | от кустарника | м | 1 |
| 17 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной жилой застройки (с учётом реконструкции) | % | 35(40) |
| 18 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов с при квартирными земельными участками | % | 30 |
| 19 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированного жилого дома при отсутствии при квартирного земельного участка | % | 50 |

***Примечание:*** *минимальная площадь земельного участка принимаемая* ***«по расчёту»*** *определяется проектным решением.*

*Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.*

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

**Ж-4 — зона перспективного развития жилых зон**

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

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

СП 42.13330.2016 «СниП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;

СП 55.13330.2016 «СниП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;

Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;

Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка | м2 | По проекту пп и пм |
| 2 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) | м2 | По расчету |
| 3 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 5 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 6 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 7 | Количество надземных этажей, кроме МКД | этаж | 3 |
| 8 | Количество надземных этажей для МКД | этаж | 8 |
| 9 | Максимальный процент застройки | % | 60 |

**Ж-5 Зона садоводства и дачных участков**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 | 1.1 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Ведение садоводства | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8-1.11](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1018), [1.15](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10115), [1.19](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1119), [1.20](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1120) | 1.7 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1051) | 5.0 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | 6.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гра8.3 жданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов | м2 | 600 |
| 2 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов | м2 | 5000 |
| 3 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства | м2 | 600 |
| 4 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения жилого дома | м2 | 200 |
| 5 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства | м2 | 5000 |
| 6 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) | м2 | 20 |
| 7 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка для ОКС не связанная с ИЖС |  | По расчету определяется проектом |
| 8 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 5 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 6 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 7 | До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: |
|  | от построек для содержания скота и птицы | м | 4 |
|  | от других построек (бани, гаража и др.) | м | 1 |
|  | от стволов высокорослых деревьев | м | 4 |
|  | от стволов среднерослых деревьев | м | 2 |
|  | от кустарника | м | 1 |
| 8 | Размещение вспомогательных строений со стороны улицы | - | Не допускается |
| 9 | Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж | этаж | 3 |
| Высота зданий для всех основных строений от уровня земли: |
| 10 |  до верха плоской кровли не более | м | 9,6 |
| 11 | до конька скатной кровли не более | м | 13,6 |
| Высота для всех вспомогательных строений от уровня земли: |
| 12 | до верха плоской кровли не более | м | 4 |
| 13 | до конька скатной кровли не более | м | 7 |
| 14 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов | % | 20 |

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

**Статья 31 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Многофункциональное использование территории общественно-деловых зон предназначено для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, общеобразовательных учебных заведений, и дошкольных образовательных учреждений, спортивных сооружений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**ОД – 1 — Общественно-деловая зона**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) | 2.7.1 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 | 3.0 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | 3.1 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4 | 3.2 |
| Оказание услугсвязи | Размещение зданий, предназначенных для размещенияпунктов оказания услуг почтовой, телеграфной,междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Бытовоеобслуживание | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для оказания населению илиорганизациям бытовых услуг (мастерские мелкогоремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные,химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| ОбъектыКультурно-досуговойдеятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещениямузеев, выставочных залов, художественных галерей,домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | 3.7 |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | 3.8 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | 3.10 |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 | 4.0 |
| Деловоеуправление | Размещение объектов капитального строительства сцелью: размещения объектов управленческойдеятельности, не связанной с государственным илимуниципальным управлением и оказанием услуг, а такжес целью обеспечения совершения сделок, не требующихпередачи товара в момент их совершения междуорганизациями, в том числе биржевая деятельность (заисключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0,а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использованияс кодами 4.9.1.1-4.9.1.4 | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
|  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3 | 7.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использованияс кодами 12.0.1-12.0.2 | 12.0 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

 **Условно разрешённые виды использования – не устанавливаются**

 **Вспомогательные виды разрешенного использования – не устанавливаются**

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 118.13330.2012 «СниП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| Максимальная высота здания | м | По расчету |
| Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| Минимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Максимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража | м2 | 20 |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:- мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А;-комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А;-комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А;- подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А;- распределительные пункты наружной установки;- распределительные пункты закрытого типа | м2 | 505080150250200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| Количество надземных этажей для всех основных строений | этаж | 3 |

**ОД-2 ЗОНА образовательных учреждений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименованиевидаразрешенногоиспользованияземельногоучастка | Описание вида разрешенного использования земельногоучастка | Код (числовоеобозначение)видаразрешенногоиспользованияземельногоучастка |
|  |  **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Оказание услугсвязи | Размещение зданий, предназначенных для размещенияпунктов оказания услуг почтовой, телеграфной,междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Бытовоеобслуживание | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для оказания населению илиорганизациям бытовых услуг (мастерские мелкогоремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные,химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Среднее ивысшеепрофессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для профессионального образования ипросвещения (профессиональные технические училища,колледжи, художественные, музыкальные училища,общества знаний, институты, университеты, организациипо переподготовке и повышению квалификацииспециалистов и иные организации, осуществляющиедеятельность по образованию и просвещению), в томчисле зданий, спортивных сооружений, предназначенныхдля занятия обучающихся физической культурой испортом | 3.5.2 |
| Объектыкультурнодосуговойдеятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещениямузеев, выставочных залов, художественных галерей,домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Проведениенаучныхисследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных дляпроведения научных изысканий, исследований иразработок (научно-исследовательские и проектныеинституты, научные центры, инновационные центры,государственные академии наук, опытноконструкторские центры, в том числе отраслевые) | 3.9.2 |
| Объектыторговли(торговые центры,Торгово-развлекательные центры(комплексы) | Размещение объектов капитального строительства,общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещенияодной или нескольких организаций, осуществляющихпродажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии ссодержанием видов разрешенного использования скодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или)стоянок для автомобилей сотрудников и посетителейторгового центра | 4.2 |
| Выставочноярмарочнаядеятельность | Размещение объектов капитального строительства,сооружений, предназначенных для осуществлениявыставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности,включая деятельность, необходимую для обслуживанияуказанных мероприятий (застройка экспозиционнойплощади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для продажи товаров, торговаяплощадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Банковская истраховаядеятельность | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для размещения организаций,оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественноепитание | Размещение объектов капитального строительства вцелях устройства мест общественного питания(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных дляорганизации развлекательных мероприятий,путешествий, для размещения дискотек и танцевальныхплощадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга,аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игровогооборудования, используемого для проведения азартныхигр), игровых площадок | 4.8.1 |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом.Содержание данного вида разрешенного использованиявключает в себя содержание видов разрешенногоиспользования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 5.1. |
| Обеспечениезанятийспортом впомещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов,бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов взданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки длязанятийспортом | Размещение площадок для занятия спортом ифизкультурой на открытом воздухе (физкультурныеплощадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные,надземные и подземные кабельные линии связи, линиирадиофикации, антенные поля, усилительные пункты накабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковойсвязи и телерадиовещания, за исключением объектовсвязи, размещение которых предусмотреносодержанием вида разрешенного использования скодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Обслуживаниеперевозокпассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных дляобслуживания пассажиров, за исключением объектовкапитального строительства, размещение которыхпредусмотрено содержанием вида разрешенногоиспользования с кодом 7.6 | 7.2.2 |
| Обеспечениевнутреннегоправопорядка | Размещение объектов капитального строительства,необходимых для подготовки и поддержания вготовности органов внутренних дел, Росгвардии испасательных служб, в которых существуетвоенизированная служба; размещение объектовгражданской обороны, за исключением объектовгражданской обороны, являющихся частямипроизводственных зданий | 8.3 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети:автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходныхтротуаров в границах населенных пунктов, пешеходныхпереходов, бульваров, площадей, проездов,велодорожек и объектов вело-транспортной иинженерной инфраструктуры; размещение придорожныхстоянок (парковок) транспортных средств в границахгородских улиц и дорог, за исключениемпредусмотренных видами разрешенного использованияс кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальныхсооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | 12.0.1 |
| Благоустройствотерритории | Размещение декоративных, технических, планировочных,конструктивных устройств, элементов озеленения,различных видов оборудования и оформления, малыхархитектурных форм, не капитальных нестационарныхстроений и сооружений, информационных щитов иуказателей, применяемых как составные частиблагоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Коммунальноеобслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспеченияфизических и юридических лиц коммунальнымиуслугами. Содержание данного вида разрешенногоиспользования включает в себя содержание видовразрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| Домасоциальногообслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещениядомов престарелых, домов ребенка, детских домов,пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства длявременного размещения вынужденных переселенцев,лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказаниесоциальнойпомощинаселению | Размещение зданий, предназначенных для службпсихологической и бесплатной юридической помощи,социальных, пенсионных и иных служб (службызанятости населения, пункты питания малоимущихграждан), в которых осуществляется прием граждан повопросам оказания социальной помощи и назначениясоциальных или пенсионных выплат, а также дляразмещения общественных некоммерческихорганизаций: некоммерческих фондов,благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещенияобщежитий, предназначенных для проживания гражданна время их работы, службы или обучения, заисключением зданий, размещение которыхпредусмотрено содержанием вида разрешенногоиспользования с кодом 4.7 | 3.2.4 |
| Служебныегаражи | Размещение постоянных или временных гаражей,стоянок для хранения служебного автотранспорта,используемого в целях осуществления видовдеятельности, предусмотренных видами разрешенногоиспользования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |

 **Условно разрешенные виды использования — не установлены.**

 **Вспомогательные виды разрешенного использования — не установлены.**

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 118.13330.2012 «СниП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| Максимальная высота здания | м | По расчету |
| Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| Минимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Максимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража | м2 | 20 |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:- мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А;-комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А;-комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А;- подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А;- распределительные пункты наружной установки;- распределительные пункты закрытого типа | м2 | 505080150250200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| Количество надземных этажей для всех основных строений | этаж | 3 |

**ОД-3 ЗОНА объектов медицинского назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименованиевидаразрешенногоиспользованияземельногоучастка | Описание вида разрешенного использования земельногоучастка | Код (числовоеобозначение)видаразрешенногоиспользованияземельногоучастка |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 | 3.4 |
| Медицинские организации особого назначения | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | 3.4.3 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | 3.1 |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Осуществлениерелигиозныхобрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных длясовершения религиозных обрядов и церемоний (в томчисле церкви, соборы, храмы, часовни, мечети,молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для продажи товаров, торговаяплощадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные,надземные и подземные кабельные линии связи, линиирадиофикации, антенные поля, усилительные пункты накабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковойсвязи и телерадиовещания, за исключением объектовсвязи, размещение которых предусмотреносодержанием видов разрешенного использования скодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Благоустройствотерритории | Размещение декоративных, технических, планировочных,конструктивных устройств, элементов озеленения,различных видов оборудования и оформления, малыхархитектурных форм, некапитальных нестационарныхстроений и сооружений, информационных щитов иуказателей, применяемых как составные частиблагоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Уличнодорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети:автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходныхтротуаров в границах населенных пунктов, пешеходныхпереходов, бульваров, площадей, проездов,велодорожек и объектов вело транспортной иинженерной инфраструктуры; размещение придорожныхстоянок (парковок) транспортных средств в границахгородских улиц и дорог, за исключениемпредусмотренных видами разрешенного использованияс кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальныхсооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | 12.0.1 |

 **Условно разрешённые виды использования – не устанавливаются.**

 **Вспомогательные виды разрешенного использования — не устанавливаются**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 118.13330.2012 «СниП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| Максимальная высота здания | м | По расчету |
| Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| Минимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Максимальная площадь земельного участка | м2 | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража | м2 | 20 |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:- мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А;-комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А;-комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А;- подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А;- распределительные пункты наружной установки;- распределительные пункты закрытого типа | м2 | 505080150250200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| Количество надземных этажей для всех основных строений | этаж | 3 |

**Статья 32 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон П-1, П-2, П-3:**

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

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СП 18.13330.2019 «СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий».

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

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

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

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ……………………. 60%

свыше 100 до 1000 м .…….50%

свыше 1000 м …………….….40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

9. Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 9 сентября 2010 года);
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утверждены приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД),
* СП 56.13330.2021 Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001 Производственные здания,
* СП 43.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85 Сооружения промышленных предприятий,
* СНиП 57.13330.2010 Складские здания,
* СП 113.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей,
* ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта и иными нормами и правилами.
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

**П-1 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств V класса по санитарной классификации**

(санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов – 50 м и менее)

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных объектов и производств, имеющих V класс вредности по санитарной классификации.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | [Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных1.1 культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1012) | 1.1 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031) | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 6.12 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) | 7.0 |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1 - 10.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10101) | 10.0 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) | 12.0 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | 50 (250) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех.*Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков зоны жилой застройки, для которой организуется данная коммерческая зона.* |
| Максимальный процент застройки в границах земельногоучастка | 40%. |

**П-2 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств IV класса по санитарной классификации**

(санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов – 100 м)

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных объектов и производств имеющих IV класс вредности по санитарной классификации.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | [Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных1.1 культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1012) | 1.1 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031) | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 6.12 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) | 7.0 |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1 - 10.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10101) | 10.0 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) | 12.0 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | 50 (250) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех.*Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков зоны жилой застройки, для которой организуется данная коммерческая зона.* |
| Максимальный процент застройки в границах земельногоучастка | 40%. |

**П-3 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств III и II классов по санитарной классификации**

(санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов – 300 м и 500м соответственно)

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных объектов и производств имеющих III и II классs вредности по санитарной классификации.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | [Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных1.1 культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1012) | 1.1 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031) | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 6.12 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) | 7.0 |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1 - 10.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10101) | 10.0 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) | 12.0 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | По расчёту,определяется проектом |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, коммунального обслуживания | 50 (по расчету) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех.*Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков зоны жилой застройки, для которой организуется данная коммерческая зона.* |
| Максимальный процент застройки в границах земельногоучастка |  40%. |

**Статья 33 ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

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

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ИТИ-1, ИТИ-2:**

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

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 2 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

5. Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

• региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утверждены приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД),

• СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

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

• СП 42.13330.2016, п.14.6 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

• Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;

• Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

• СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;

• Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

**ИТИ-1 — зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, мосты и т.д.); режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям, специальных нормативов и правил.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименованиевида разрешенногоиспользования земельногоучастка | Описание вида разрешенного использования земельногоучастка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельногоучастка |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Хранениеавтотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино места, за исключением гаражей, размещение которыхпредусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| Обслуживаниеавтотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей снесколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Служебныегаражи | Размещение постоянных или временных гаражей,стоянок для хранения служебного автотранспорта,используемого в целях осуществления видовдеятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки ихранения транспортных средств общего пользования, втом числе в депо | 4.9 |
| Объектыдорожногосервиса | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1 |
| Заправкатранспортныхсредств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 |
| Обеспечениедорожногоотдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а такжеразмещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 |
| Автомобильныемойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 |
| Ремонтавтомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазиновсопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Автомобильныйтранспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильноготранспорта.Содержание данного вида разрешенного использованиявключает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 |
| Обслуживаниеперевозокпассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных дляобслуживания пассажиров, за исключением объектовкапитального строительства, размещение которыхпредусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | 7.2.2 |
| Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств,осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| Обеспечениевнутреннегоправопорядка | Размещение объектов капитального строительства,необходимых для подготовки и поддержания вготовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существуетвоенизированная служба; размещение объектовгражданской обороны, за исключением объектовгражданской обороны, являющихся частямипроизводственных зданий | 8.3 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные,надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты накабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектовсвязи, размещение которых предусмотреносодержанием видов разрешенного использования скодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение объектов капитального строительстважелезнодорожного транспорта. Содержание данноговида разрешенного использования включает в себясодержание видов разрешенного использования скодами 7.1.1 - 7.1.2. | 7.1 |
| Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещениепогрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, атакже складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдениятребований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 |
| Водныйтранспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей,размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений,навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта | 7.3 |
| Причалы длямаломерныхсудов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Воздушныйтранспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов,необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| Размещениеавтомобильныхдорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенногоиспользования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 |
| Обслуживаниеперевозокпассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | 7.2.2 |
| Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств,осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| Улично дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети:автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов,велодорожек и объектов велотранспортной иинженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | 12.0.1 |
| Благоустройствотерритории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства,предназначенных для продажи товаров, торговаяплощадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Служебныегаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенногоиспользования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования - не устанавливаются** |

 В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ИТИ:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная площадь земельного участка | не подлежит установлению |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Максимальная высота здания. | не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению |

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

**ИТИ-2 — зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация и т. д.); режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименованиевида разрешенногоиспользования земельногоучастка | Описание вида разрешенного использования земельногоучастка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельногоучастка |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Коммунальноеобслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| Предоставлениекоммунальныхуслуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Обеспечение деятельности вобластигидрометеорологии и смежныхс ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими ихимическими процессами, происходящими вокружающей среде, определения еегидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, иоколоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные,надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты накабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектовсвязи, размещение которых предусмотреносодержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов,газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечениевнутреннегоправопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частямипроизводственных зданий | 8.3 |
| Специальноепользованиеводнымиобъектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений,необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Улично дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети:автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов,велодорожек и объектов велотранспортной иинженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | 12.0.1 |
| Благоустройствотерритории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Хранениеавтотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для храненияавтотранспорта, в том числе с разделением на машино места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенногоиспользования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| Служебныегаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенногоиспользования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования - не устанавливаются** |

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон ИТИ:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная площадь земельного участка | не подлежит установлению |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | - мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | 80 |
| - подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | 150 |
| - распределительные пункты наружной установки | 250 |
| - распределительные пункты закрытого типа | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Максимальная высота здания | не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельногоучастка | не подлежит установлению. |

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.».

**Статья 34 РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

 В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, развития туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения. Режим использования территорий курортов определяется специальным законодательством.

**Р-1** — **зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) | 9.0 |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | 10.4 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использованияс кодами 12.0.1-12.0.2 | 12.0 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не устанавливаются.**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | Не устанавливается |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | - мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностьюот 160 до 630кВ А | 80 |
| - подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностьюот 160 до 630кВ А | 150 |
| - распределительные пункты наружной установки | 250 |
| - распределительные пункты закрытого типа | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка –3м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  60%. |

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Р-2 — зона рекреационного назначения**

Зона предназначена для организации парков, скверов, и сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, также используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов на основе лесного законодательства.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 3.1.1 |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.5 |
| Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 5.1.7 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также 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, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использованияс кодами 12.0.1-12.0.2 | 12.0 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – не устанавливаются**

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не устанавливаются**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | Не устанавливается |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | - мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностьюот 160 до 630кВ А | 80 |
| - подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностьюот 160 до 630кВ А | 150 |
| - распределительные пункты наружной установки | 250 |
| - распределительные пункты закрытого типа | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка –3м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  60%. |

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

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

**Р-3 — зона объектов спорта и отдыха**

Зона предназначена для организации, активного досуга населения проведения культурно массовых и зрелищных мероприятий.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 |
| Цирки и зверинцы | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | 3.6.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 5.1.7 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 6.8 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использованияс кодами 12.0.1-12.0.2 | 12.0 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не устанавливаются**

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | Не устанавливается |
| Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | - мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | 50 |
| -комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностьюот 160 до 630кВ А | 80 |
| - подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностьюот 160 до 630кВ А | 150 |
| - распределительные пункты наружной установки | 250 |
| - распределительные пункты закрытого типа | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка –3м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  60%. |

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

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

**Статья 35 ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

**ООПТ — зона особо охраняемых природных территорий**

**Особо охраняемые природные территории** - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

*В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется в соответствии с установленными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.*

**Статья 36 ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ - 1 — зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования за границами населённых пунктов- земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка****питального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 | 1.1 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем разделе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: - не установлены.**

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | - для садоводства - от 500 м2 /не установлено ;- для ведения личного подсобного хозяйства – до 5000 м2. |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства, объектов связи | 50 (300) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка – не менее 5 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка – не менее чем 3 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка – не менее 3 м; |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более одного |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  30%. |

В соответствии с Федеральным законом от 02.07.2021 года № 299 – ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешается строительство жилого дома, не выше трех этажей и площадью не превышающей 500 кв.м., площадь застройки до 0,25 процентов от площади земельного участка. Земельный участок нет должен находится в санитарно-защитных зонах а также не обременен иными ограничениями

Для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для ведения сельского хозяйства, либо на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества.

Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий следует принимать в соответствии с «СП 19.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*» исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений не допускается:

* на месте бывших полигонов для бытовых отходов, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;
* на площадях залегания полезных ископаемых без согласования
с органами Федерального агентства по недропользованию;
* в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;
* в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников во всех зонах округов санитарной;
* на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора и Россельхознадзора;
* на землях особо охраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия.

**СХ-2 — зона сельскохозяйственных предприятий.**

Земельные участки находящиеся в землях населенных пунктов с объектами капитального строительства, не капитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://base.garant.ru/70736874/#block_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 | 1.7 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. | 1.18 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1 - 3.9.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10391) | 3.9 |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101) | 3.10 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| Объекты дорожного сервиса | азмещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | 4.9.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 6.12 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) | 12.0 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем разделе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установлены.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | от 600 м2 до 100 000 м2 |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства, объектов связи | 50 (300) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка – не менее 5 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка – не менее чем 3 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка – не менее 3 м; |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  30%. |

Для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для ведения сельского хозяйства, либо на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества.

Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий следует принимать в соответствии с «СП 19.13330.2019. Свод правил. Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*» исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений не допускается:

* на месте бывших полигонов для бытовых отходов, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;
* на площадях залегания полезных ископаемых без согласования
с органами Федерального агентства по недропользованию;
* в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;
* в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников во всех зонах округов санитарной;
* на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора и Россельхознадзора;
* на землях особо охраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия.

Размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий запрещается в водоохранных зонах рек и озер.

Санитарно-защитные зоны сельскохозяйственных производств и объектов и санитарные разрывы до жилой застройки устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Территория санитарно-защитных зон из землепользования не изымается и должна быть максимально использована для нужд сельского хозяйства.

На границе санитарно-защитных зон животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Для остальных сельскохозяйственных предприятий должны предусматриваться мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных веществ в атмосферный воздух, необходимые для каждого проектируемого объекта капитального строительства.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
2. СП 42.13330.2016, п. 14.6 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**Статья 37 ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 — зона кладбищ**

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

К объектам специального назначения относятся объекты, связанные с захоронением отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных; скотомогильники. Данные объекты размещаются только на зонах специального назначения, размещение в других функциональных зонах недопустимо.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных в зоне специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества, выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов, на основании санитарной классификации устанавливаются. Санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 г. № 84.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
* первой зоны санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
* с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
* со стоянием грунтовых вод менее 2 м от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
* на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого населением.

Территории санитарно-защитных зон должны быть спланированы, благоустроены и озеленены, иметь транспортные и инженерные коридоры.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* кладбища;
* лесные массивы (лесопарки);
* озеленение специального назначения;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* объекты инженерной защиты населения при ЧС

**Условные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* киоски и павильоны розничной торговли на оборудованных площадках;
* хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* объекты ритуального назначения;
* объекты, связанные с функционированием кладбищ;
* резервуары для хранения воды;
* общественные туалеты;
* оборудованные площадки для временных сооружений;
* автостоянки открытого типа.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- |
| Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальная площадь земельного участка для размещения кладбища 5000 кв.м |
| Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м 3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех.*Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков зоны жилой застройки, для которой организуется данная коммерческая зона.* |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  40%. |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

**С-2 — зона полигона ТБО**

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных нормативов градостроительного проектирования и специальных нормативных документов.

(санитарно-защитная зона свалки твердых бытовых отходов – 500 м)

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* санкционированные полигоны отходов производства и потребления (ТБО - твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
* пункты утилизации снега, снего свалки;
* озеленение специального назначения;
* лесопарки (лесные массивы);
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* киоски и павильоны розничной торговли на оборудованных площадках;

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* объекты, технологически связанные с назначением основного вида

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

| **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- |

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Максимальная площадь земельного участка — 2 га |
| Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м 3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех.*Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков зоны жилой застройки, для которой организуется данная коммерческая зона.* |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  40%. |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»;

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

СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;

СП 127.13330.2017 «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промотходов»;

Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ от 24.06.98г.;

Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 г. № 52 – ФЗ;

СНиП 2.01.28-85 «Положение по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию»;

СП 42.13330.2016, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.».

**Статья 38 ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

**Пр-1 — Зона прочих территорий в границах населенного пункта**

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

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.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* озеленение;
* лесопарки (лесные массивы);
* объекты инженерной защиты населения при ЧС.
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Охота и рыбалка
* Природно-познавательный туризм
* Заготовка лесных ресурсов

**Вспомогательные виды использования**

* Коммунальное обслуживание

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная площадь земельного участка | Не установленна |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | 50 (250) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка –3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  40%. |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.
* **Пр-2 — Зона озеленения специального назначения**

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

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* озеленение специального назначения;
* лесопарки (лесные массивы);
* объекты инженерной защиты населения при ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Охота и рыбалка
* Природно-познавательный туризм
* Заготовка лесных ресурсов

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Коммунальное обслуживание

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальная площадь земельного участка | Не установленна |
| Минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства | 50 (250) м2 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | - минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границы земельного участка – 3 м. |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  40%. |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.».

**V-1 — Зона водных объектов**

*В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется в соответствии с установленными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами  местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.*

Предназначение зоны и требования к режиму содержания устанавливаются в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

* 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».

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

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

3. 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.

4. 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 субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. 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.

7. 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.

**Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия сельского поселения.**

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**Статья 39.1. Перечень водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения обеспеченности по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.**

В-1 — водоохранная зона водного объекта

В-2 — зона прибрежной защитной полосы водного объекта

В-3 — зона санитарной охраны источника водоснабжения

В-4 — зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

**В-1 — водоохранная зона водных объектов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям реки Сысола и другим мелким водотокам в границах сельского поселения «Выльгорт».

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений,
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Водоохранные зоны выделяются в целях:**

* предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод;
* сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний определенных Главой 1.4 настоящих Правил.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта:**

*В границах водоохранных зон запрещаются:*

* 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.

*В границах водоохранных зон допускаются:*

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

 Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

 Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

* На расположенных в пределах водоохранной зоны приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила ее использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.
* На территории водоохранной зоны разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.
* Установление на местности границ водоохранных зон водных объектов осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**В-2 — зона прибрежной защитной полосы водных объектов**

Зона прибрежной защитной полосы установлена в пределах водоохранной зоны реки Сысолы и других мелких водотоков в границах сельского поселения «Выльгорт».

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

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

СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

* В пределах прибрежной защитной полосы действуют все ограничения, указанные в пункте 1 видов ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне.

*В пределах прибрежной защитной полосы запрещаются:*

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

 Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

 Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

 На территориях населённых пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

 Установление на местности границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных  знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**В-3 — зона санитарной охраны источника водоснабжения**

Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* 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»;
* СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

*Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:*

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

**Границы, поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

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

 На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

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

 Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

 На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

 Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

*На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:*

* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламо хранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

 На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

* На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
* Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.
* На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:
* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли.
* На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламо хранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром Госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля.

**В-4 — зона затопления паводками водами 1% обеспеченности**

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

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
* СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

В зонах затопления особенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования, строительства и реконструкций объектов капитального строительства, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

**Статья 39.2. Перечень санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов**

СЗЗ-1 — санитарно-защитная зона предприятий и сооружений

СЗЗ-2 — санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций

СЗЗ-3 — санитарно-защитная зона транспортных коммуникаций

**СЗЗ-1 — Санитарно-защитная зона предприятий и сооружений**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов установлены по отношению к видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

* СП 42.13330.2016 «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»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона отделяет территорию площадки предприятия от жилой застройки и ландшафтно-рекреационной территории.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов:**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и малоэтажной жилой застройки усадебного типа, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водо охлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**СЗЗ-2 — Санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003г.
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

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

В границах коридоров ЛЭПзапрещается:

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

**СЗЗ-3 — Санитарно-защитная зона транспортных коммуникаций**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Для автомагистралей транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании, расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Статья 39.3. Зона приаэродромной территории**

Приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 19.01.2021 № 13-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар», на приаэродромной территории, находящейся в границах муниципального района «Сыктывдинский», выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

3) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

4) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

5) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Примечание: приказ Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 19.01.2021 № 13-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар» опубликован на сайте Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) <http://www.favt.gov.ru/> во вкладках Главная → Деятельность → Аэропорты и аэродромы → Приаэродромные территории аэродромов гражданской авиации (статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации) → Сыктывкар.

 **Приложение А. Общие требования пожарной безопасности**

В СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты, приведены требования к объектам защиты различных классов функциональной пожарной опасности, представляющим собой отдельно стоящие здания и сооружения, а также требования к частям зданий, группам помещений и отдельным помещениям, входящим в состав объектов защиты.

 При определении класса функциональной пожарной опасности объекта защиты (здания, сооружения) следует исходить из его целевого назначения, а также характеристик основного функционального контингента (возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна и т.п.) и его количества. Размещаемые в пределах объекта защиты - части зданий, группы помещений, а также вспомогательные помещения других классов функциональной пожарной опасности следует выделять противопожарными преградами в соответствии с требованиями настоящего свода правил. При этом, требования, предъявляемые к указанным частям, выделенным противопожарными преградами, следует определять исходя из их классов функциональной пожарной опасности.

 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м |
|  |  | I, II, IIIС0 | II, IIIС1 | IVС0, С1 | IV, VС2, С3 |
| Жилые и общественные |  |  |  |  |  |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 8 | 10 |
| II, III | С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | С0, С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 12 | 15 |
| Производственные и складские |  |  |  |  |  |
| I, II, III | С0 | 10 | 12 | 12 | 12 |
| II, III | С1 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| IV | С0, С1 | 12 | 12 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 15 | 15 | 15 | 18 |

Противопожарные расстояния между производственными, складскими, административно-бытовыми зданиями и сооружениями на территориях производственных объектов принимаются в соответствии с разделом 6 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

 Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3.

 Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20%.

 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

 Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности

Требования настоящего пункта не распространяются на объекты классов функциональной пожарной опасности Ф.1.1 и Ф4.1, а также специализированные объекты торговли по продаже горючих газов (ГГ), легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (ЛВЖ, ГЖ), а также веществ и материалов, способных взрываться и воспламеняться при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также с учётом требований подраздела 5.3 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с таблицей 1

Расстояния между хозяйственными постройками (сараями, гаражами), расположенными вне территории садовых, дачных или приусадебных земельных участков, не нормируются при условии, если площадь застройки сблокированных хозяйственных построек не превышает 800 м. Расстояния между группами сблокированных хозяйственных построек следует принимать по таблице 1.

 Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.

**Приложение Б. Размеры зон с особыми условиями использования территорий**

**СЗЗ-1 – Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Название предприятий, сооружений и иных объектов | Размер СЗЗ с указанием класса санитарной классификации предприятий |
| **1** | **2** | **3** |
| Нормативные санитарно-защитные зоны |
|  | Фермерское хозяйство с содержанием животных до 50 голов | 50 м, 5 класс |
|  | Фермерское хозяйство с содержанием животных до 100 голов | 100 м, 4 класс |
|  | Производства лесопильные | 100 м, 4 класс |
|  | Предприятие по переработке и хранению овощей | 50 м, 5 класс |
|  | Цеха малой мощности по переработке мяса до 5 тонн в сутки без копчения; молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки | 50 м, 5 класс |
|  | Объекты коммунального назначения | 50 м, 5 класс |
|  | Тепличное хозяйство | 50 м, 5 класс |
|  | Котельные, ТЭЦ | 300 м, 3 класс - (по расчету\*) |
|  | Сельские кладбища | 50 м, 5 класс |
|  | АЗС | 100 м, 4 класс |
|  | Полигон ТБО | 500 м, 2 класс |
|  | Птицефабрика с содержанием до 400 тыс. кур-несушек и более 3 млн. бройлеров в год | 500м, 2 класс |

\*Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭНП), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Использование территории СЗЗ возможно лишь с учетом ограничений, устанавливаемых действующим законодательством.

**Приложение В. Порядок регулирования застройки по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 №73-Ф3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

3. В соответствии с требованиями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ определяются ограничения использования земельных участков на основании установленных зон охраны объектов культурного наследия.

Приказом Управления Республики коми по охране объектов культурного наследия и Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 10.04.2020 г. № 72-ОД /157-ОД установлены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Двухэтажное деревянное здание начальной школы в с. Выльгорт Сыктывдинского района», расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Домны Каликовой, д. 58».

Использование земельных участков в границах установленных приказом территорий зон охраны объекта культурного наследия осуществляется в соответствии с утверждённым режимами использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Ссылка на приказ: <https://okn11.rkomi.ru/zony-ohrany-v-s-vylgort-syktyvdinskogo-rayona>