**ООО «Центр градостроительного проектирования»**



**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРАСНОСЕЛЬСКОЕ**

**ЮРЬЕВ-ПОЛЬСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик** Правила землепользования и застройки МО Красносельское

Юрьев-Польского района Владимирской области

**Стадия:**  ПЗЗ

**Октябрь 2015 г.**

Заказ № 8

Директор: **Вольнов А.В.**

**г. Нижний Новгород**

**2015 г.**

**Проект разработан творческим коллективом**

**ООО «Центр градостроительного проектирования» в составе:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Архитектурно-планировочная часть:** | | |
| Директор |  | Вольнов.А.В. |
| Ведущий инженер-градостроитель  Ведущий архитектор |  | Лощилова Т.А.  Подставочкина М.Н. |
|  | | |
|  | | |
|  |  |  |

**СОСТАВ РАЗДЕЛА:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование** | **Материал**  **исп.** | **Кол-во**  **экз.** | **Секретность** | **Примечание** |
| 1. | Пояснительная записка  Том I | Переплет | 3 | н/с |  |
| 2. | Демонстрационный чертеж, карта градостроительного  зонирования территории | Иллюминированный чертеж (компьютернаяграфика) М1:5000, М1:25000  компьютерная  иллюстрация | 3 | н/с |  |

Оглавление

**Введение**

Оглавление 3

СОСТАВ ПРОЕКТА 4

ВВЕДЕНИЕ 10

ЧАСТЬ 1 11

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО КРАСНОСЕЛЬСКОЕ. 11

ЧАСТЬ 2 23

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 23

2

# СОСТАВ ПРОЕКТА

**1. Текстовые материалы** (Том пояснительной записки)

**2. Графические материалы:**

| № п/п | Наименование чертежей | Масштаб | Кол-во листов |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района | 1:25000 | 3 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Варварино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Калмань | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Кумино, с. Старково | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Кучки, с. Терновка, с. Лиственный | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Ратислово, д. Ключевая | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Семьинское, д. Турсино, д. Шадрино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Березники | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Ополье | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Сосновый бор | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Фроловское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Андреевское, д.Терентьевка | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Афинеево, с.Хвойный, с.Ручейки, д. Борисовка, д. Карабаниха, д.Новопавловка, д.Махлино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Большелучинское, д.Старково | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Большепетровское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Горки, д.Выползово, д.Исаково | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: д.Карандышево, д.Турыгино, д.Терешки, д. Гаврильцево, д.Осиповец | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: д.Дроздово, с.Поелово | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: д.Елох, д.Михали | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Ильинское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Калиновка, д.Колокольцево | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Косинское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Кузьмадино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Новое, с.Волствиново, с.Черкасово, с.Теньки, с.Рябинино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Палазино, с.Кирпичный завод | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с.Авдотьино, д.Новая, д.Вижегша | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Сорогужино | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Федосьино, местечко Шордога | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Шипилово | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Энтузиаст | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Беляницыно | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Городище | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Григорово | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Иворово, д. Княжиха | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Красное | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Кубаево | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Малолучинское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Парша, ст. Старково, с. Турабьево | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Подолец | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Пригородный, с. Ненашевское | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: с. Савино, д. Хорошовка | 1:5000 | 1 |
|  | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Красносельское Юрьев-Польского района применительно к части территории поселения: деревня Егоровка; деревня Елховское лесничество; станция Леднево; деревня Мало-Петровское; деревня Юрково | 1:5000 | 1 |

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки МО Красносельское Юрьев-Польского района Владимирской области разработаны ООО «Центр градостроительного проектирования», по заказу Администрации муниципального образования Юрьев-Польский района, в соответствии с заданием на разработку проекта от 2015 г.

«Правила землепользования и застройки МО Красносельское Юрьев-Польского района Владимирской области являются местным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере градостроительной деятельности.

Проект включает в себя следующие основные части:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Порядок формирования землепользования и застройки; |
| 2.  3. | Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных на картах Градостроительного зонирования;  Карты градостроительного зонирования МО Красносельское Юрьев-Польского района Владимирской области. |
|  | |

Карты градостроительного зонирования выполнены на откорректированной топографической съемке (в рамках требований ПЗЗ М 1:5000, 1:25000 в компьютерной графике).

Раздел разработан в соответствии с Законами Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, органов местного самоуправления МО Красносельское Юрьев-Польского района Владимирской области. При разработке раздела были использованы «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов» МДС 30-1.99».

# ЧАСТЬ 1

# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО КРАСНОСЕЛЬСКОЕ.

# Глава 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

# И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

**1.1 Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.**

Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования Красносельское обеспечивается администрацией МО Юрьев-Польский район при:

- подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

- согласовании и утверждении технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- проверке подготовленной на основании решения администрации МО Юрьев-Польский район документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

- утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению администрации МО Юрьев-Польский район;

- подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

- предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

- выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства;

- осуществлении муниципального земельного контроля;

- установлении публичных сервитутов;

- осуществлении иных полномочий, установленных муниципальными нормативными правовыми актами.

**1.2. Комиссия по землепользованию и застройке.**

1.2.1. Комиссия по землепользованию и застройке территории муниципального образования Юрьев-Польский район создается для принятия рекомендательных решений в случаях, установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

1.2.2. Порядок формирования и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке территории муниципального образования Юрьев-Польский район определяется нормативным правовым актом администрации МО Юрьев-Польский район.

3. В полномочия комиссии по землепользованию и застройке входят:

- рассмотрение вопросов по проведению публичных слушаний в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C624F91B08DA3AA13F3CE299D60390D4C925E57335F7A5A79D1060ECEEn2T8M) РФ и подготовка по ним предложений главе МО Юрьев-Польский район;

- рассмотрение вопросов, связанных с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- рассмотрение вопросов, связанных с предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- иных вопросов, установленных нормативным правовым актом.

**1.3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования Красносельское.**

1.3.1 Порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам градостроительных решений устанавливается решением Совета народных депутатов МО Юрьев-Польский район.

1.3.2 На публичные слушания по проектам градостроительных решений в обязательном порядке выносятся:

- Проект Генерального плана, а также внесение изменений в Генеральный план.

- Проект Правил землепользования и застройки, а также внесение изменений в Правила.

- Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также внесение изменений в них.

- Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Красносельское.

- Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования Красносельское.

1.3.3 Публичные слушания проводятся в целях:

- Соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

- Доведения до населения муниципального образования Красносельское информации о содержании проектов градостроительных решений.

- Выявления мнения населения о проекте муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания.

- Подготовки предложений и рекомендаций по проекту муниципального правового акта.

**1.4. Установление публичных сервитутов.**

1.4.1 Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C624F91B08DA3AA13F3CE299D60390D4C925E57537F3A5A79D1060ECEE28759B878B1F409CF47CB9nATCM) Российской Федерации.

1.4.2 Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

1.4.3 Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;

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

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

- проведения дренажных работ на земельном участке;

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

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

- свободного доступа к прибрежной полосе.

1.4.4 Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

1.4.5 Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

1.4.6 Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C624F91B08DA3AA13F3CE299D60390D4C924E17930F6A5A79D1060ECEE28759B878B1F409CF47DB3nAT6M) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в государственном кадастре недвижимости.

* 1. **Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.**

1.5.1 Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством. Порядок подготовки градостроительных документов, на основании которых принимается решение об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд, определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C624F91B08DA3AA13F3CE299D60390D4C925E57335F7A5A79D1060ECEEn2T8M) РФ, законодательством о градостроительной деятельности Владимирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

1.5.2 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях в соответствии с действующим законодательством.

1.5.3 Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

1.5.4 Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения правообладателем земельного участка указанного уведомления допускается только с согласия правообладателя земельного участка.

# Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО

# ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО

# СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

**2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

2.1.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Красносельское осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований нормативных правовых актов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

2.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Красносельское может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в следующем случае:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам разрешенного использования;

Право на использование земельных участков и объектов капитального строительства реализуется в соответствии с измененным разрешенным использованием с момента внесения соответствующих изменений в правоустанавливающие документы.

2.1.3. В случае если земельный участок принадлежит правообладателю на правах аренды, изменение видов разрешенного использования возможно только, если это предусмотрено условием договора, поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды (такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон), и является существенным условием договора.

2.1.4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, выбираются в соответствии с градостроительным регламентом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающим правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. В отношении земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение об изменении вида разрешенного использования принимается администрацией МО Юрьев-Польский район на основании действующей градостроительной документации, отображающей перспективное развитие данной территории, если иное не установлено федеральными законами.

2.1.6. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и наоборот осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое и наоборот органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства муниципального образования, с соблюдением условий такого перевода в соответствии с действующим законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

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

2.2.1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

2.2.2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=6C4BFA44458508813866584280A9945ED84683471DBDF5BF6E7C3368AERFY1M) РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

**2.3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

2.3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

2.3.3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=6C4BFA44458508813866584280A9945ED84683471DBDF5BF6E7C3368AEF19177705F23A01AA6135FR9Y3M) РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

2.3.4. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО Красносельское. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций комиссия по землепользованию и застройке вправе запросить в соответствии с действующим законодательством заключение уполномоченных органов в сфере архитектуры, градостроительства и земельных отношений, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов.

В соответствии с компетенцией органа заключение включает:

- оценку соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.3.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

2.3.6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения, предоставляется по согласованию с Министерством культуры Российской Федерации и органом государственной власти Владимирской области, утвердившим режим использования земель или градостроительный регламент в границах этой зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, предоставляется по согласованию с органом государственной власти Владимирской области, утвердившим режим использования земель или градостроительный регламент в границах этой зоны.

2.3.7. Согласование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения, с соответствующими органами государственной власти осуществляется до проведения публичных слушаний.

* 1. **Обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при изменении видов разрешенного использования земельного участка.**

2.4.1. При реализации правообладателями прав на изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, указанных в [главе 5](#Par0) Правил, выполнение всех связанных с изменением вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

2.4.2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведено в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и городских нормативах градостроительного проектирования.

2.4.3. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не устанавливаются, осуществляется с учетом обеспечения требований технических регламентов (а также установленных требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий), минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

# Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

* 1. **Общие положения о планировке территории.**

3.1.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации МО Юрьев-Польский район на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в соответствии с положениями Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A68E97468BC773FA15D6AEB4772E67D83DD98DA9D6CF1D2C7C987364D89B8E09A5742AZ2M) и настоящих Правил, а также по заявлению лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории.

3.1.2. Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, а также государственная собственность на которые не разграничена, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства.

3.1.3. Состав, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979F91A8FA0B4722131826282D0FEDFC54A6B33C13120D59C8D20ZFM) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

3.1.4. Утвержденная документация по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в орган, ведающий вопросами архитектуры и градостроительства муниципального образования, для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности МО Юрьев-Польский район в соответствии с установленным порядком.

* 1. **Проект планировки территории.**

3.2.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3.2.2. Состав и содержание проектов планировки территорий определяется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979F91A8FA0B4722131826282D0FEDFC54A6B33C13120D59C8A20ZAM) РФ.

3.3.3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

* 1. **Проекты межевания территорий.**

3.3.1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

3.3.2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

3.3.4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3.3.5. Состав и содержание проектов межевания территорий определяется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979F91A8FA0B4722131826282D0FEDFC54A6B33C13120D59C8820Z1M) РФ.

3.3.6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

**3.4 Градостроительные планы земельных участков.**

3.4.1 Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

3.4.2 Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3.4.3 Состав и содержание градостроительных планов земельных участков определяется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979F91A8FA0B4722131826282D0FEDFC54A6B33C13120D59C8620ZAM) РФ.

3.4.4 Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

# Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОИКИ

4.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей МО Красносельское проводятся в обязательном порядке.

4.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования Красносельское и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования Красносельское, с учетом положений настоящей главы.

4.3. В случае внесения изменений в ПЗЗ в отношении части территории МО Красносельское публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

4.4. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта Красносельское может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4.5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта ПЗЗ уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта ПЗЗ, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта ПЗЗ на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4.6. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта ПЗЗ, для включения их в протокол публичных слушаний.

4.7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации МО Красносельское в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

4.8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

4.9. Глава администрации МО Юрьев-Польский район с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом ПЗЗ и направлении его в Совет народных депутатов муниципального образования Юрьев-Польский район;

2) об отклонении проекта ПЗЗ и о направлении его на доработку.

# Глава 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

# ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

5.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=1F057C25EBD19988E7737C6B7684E9DB030B2B389C4D8A4A4C6AC84C45DB4DA7D48C2A339B3C1707O4b7M) Российской Федерации.

5.2. Основаниями для рассмотрения главой администрации МО Юрьев-Польский район о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

5.3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования и застройки направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

5.4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5.5. Глава администрации МО Юрьев-Польский район с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати 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.

5.6. Совет народных депутатов МО Юрьев-Польский район принимает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

5.7. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# ЧАСТЬ 2

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

## 2.1. Область применения регламентов

Решения по землепользованию и застройке территории МО Красносельское принимаются в соответствии с Генеральным планом развития сельского поселения и на основе установленных градостроительных регламентов:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) определяется правовой режим земельных участков, ровно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. |
| 2. | Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:  1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;  2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;  3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития,  определенных документами территориального планирования муниципальных образований;   1. видов территориальных зон; 2. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов. |
| 3. | 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. |
| 4.  5. | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:  1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;  2) в границах территорий общего пользования;  3) занятые линейными объектами;  4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.  (п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ)  Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
| 6. | Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в состав земель сельскохозяйственного назначения. |
| 7. | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| 8. | Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведениях их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. |
| 9. | Реконструкция указанных в п.8 объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. |
| 10. | В случае, если использование указанных в п.8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов. |

## 2.2. Общее описание карты зон градостроительного регламентирования территории МО Красносельское.

**2.2.1.** Вся территория МО Красносельское в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в Карте градостроительного зонирования.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1) | линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений; |
| 2) | красным линиям; |
| 3) | границам земельных участков; |
| 4) | границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований; |
| 5) | границам муниципальных образований, в том числе границам сельского поселения; |
| 6) | естественным границам природных объектов; |
| 7) | иным границам. |

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

**2.2.5.** Основой исходной информации, заложенной в карту градостроительного зонирования являются материалы разработанного Генерального МО Красносельское, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Предложения по развитию планировочной инженерной и транспортной инфраструктуры сельского поселения, в соответствии с разработанным Генеральным планом МО Красносельское. |
| 2. | Функциональное зонирование территории МО Красносельское. |
| 3. | Градостроительная оценка территории МО Красносельское. |
| 4. | Комплексная оценка территории МО Красносельское. |

**2.2.6.** На карте градостроительного зонирования показаны также границы зон дополнительных ограничений:

|  |  |
| --- | --- |
| - | по экологическим требованиям; |
| - | коридоры инженерных коммуникаций. |

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

## 2.3. Общее описание градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных в карте градостроительного зонирования территории МО Красносельское

**2.3.1.** Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории МО Красносельское составляются применительно к каждой зоне и включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды, требований по условиям охраны историко-культурного наследия, прочих требований.

Дополнительные ограничения могут включать:

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

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

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

Список параметров разрешенного строительства изменения объектов может включать:

|  |  |
| --- | --- |
| - | размеры (минимальные или максимальные) земельных участков; |
| - | отступы построек от границ земельного участка; |
| - | предельную этажность (высоту) построек; |
| - | предельный процент застройки участка; |
| - | коэффициент использования земельных участков. |

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), размещение которых требует отдельного участка, являются объектами, для которых необходимо специальное согласование.

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

По мере разработки параметры включаются в Правила.

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

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

## 2.4. Типы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории МО Красносельское Юрьев-Польского района Владимирской области

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

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| **ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ** | |
| Ж – 1 | Зона малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) |
| Ж – 2 | Зона развития жилой застройки |
| Ж-3 | Зона малоэтажной жилой застройки, попадающая в санитарно-защитную зону от предприятий производственной зоны |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** | |
| ОД – 1 | Зона объектов административно-делового, культурно-досугового,  социально-бытового и торгового назначения |
| ОД – 2 | Зона объектов учебно-образовательного назначения |
| ОД – 3 | Зона учреждений здравоохранения |
| ОД – 4 | Зона объектов религиозного использования |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННые ЗОНЫ** | |
| ПК – 2 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности |
| ПК – 3 | Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности |
| **ЗОНЫ инженерной и транспортной ИНФРАСТРУКТУР** | |
| ИТ – 1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ИТ – 2 | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| ИТ – 3 | Зона автодороги федерального значения |
| ИТ – 4 | Зона автодороги регионального значения |
| ИТ – 5 | Зона автодороги местного значения |
| ИТ –6 | Зона главных и основных улиц населенного пункта |
| **ЗОНЫ общего пользования** | |
| О – 1 | Зона озелененных территорий общего пользования |
| **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ - 2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства |
| СХ - 3 | Зона для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества |
| **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ** | |
| Р – 1 | Зона объектов спортивного назначения |
| Р – 2 | Зона природных территорий |
| **ЗОНЫ ОХРАНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ** | |
| ОХ - 1 | Зона особо охраняемых природных территорий |
| ОХ - 2 | Зона объектов культурного наследия |
| **ЗОНЫ РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | |
| СН – 1 | Зона кладбищ |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | |
| СН - 2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| СН-3 | Зона скотомогильника, биотермической ямы |
|  | **ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ** |
| В | Зона водных объектов |

### Виды разрешенного использования земельных участков определены в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. №540.

## 2.5. Градостроительные регламенты территориальных зон

## по видам разрешенного использования земельных участков

#### 2.5.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж – 1. ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

**-** Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

**-** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

- Блокированная жилая застройка (2.3)

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Образование и просвещение (3.5)

- Здравоохранение (3.4)

- Культурное развитие (3.6)

- Социальное обслуживание (3.2)

- Бытовое обслуживание (3.3)

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

- Спорт (5.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (сопутствующие основным):**

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

- Ведение дачного хозяйства (13.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

- Религиозное использование (3.7)

- Общественное управление (3.8)

- Ветеринарное обслуживание (3.10)

- Деловое управление (4.1)

- Рынки(4.3)

- Магазины (4.4)

- Банковская и страховая деятельность (4.5)

- Общественное питание (4.6)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Обслуживание автотранспорта (4.9)

**Ж – 2. ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

**-** Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

**-** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

- Блокированная жилая застройка (2.3)

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Образование и просвещение (3.5)

- Здравоохранение (3.4)

- Культурное развитие (3.6)

- Социальное обслуживание (3.2)

- Бытовое обслуживание (3.3)

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

- Спорт (5.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (сопутствующие основным):**

- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

- Религиозное использование (3.7)

- Общественное управление (3.8)

- Ветеринарное обслуживание (3.10)

- Деловое управление (4.1)

- Рынки(4.3)

- Магазины (4.4)

- Банковская и страховая деятельность (4.5)

- Общественное питание (4.6)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Обслуживание автотранспорта (4.9)

**Ж-3. ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОПАДАЮЩАЯ В САНИТАРНО-ЗАЩИТНУЮ ЗОНУ ОТ ПРЕДПРИЯТИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ (ПОДЛЕЖИТ ВЫНОСУ).**

Для зоны Ж-3 действуют те же регламенты, что и для Ж-1, Ж-2. Запрещается реконструкция и строительство новых жилых зданий.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Образование и просвещение (3.5)

- Культурное развитие (3.6)

- Социальное обслуживание (3.2)

- Бытовое обслуживание (3.3)

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (сопутствующие основным):**

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

- Религиозное использование (3.7)

- Общественное управление (3.8)

- Ветеринарное обслуживание (3.10)

- Деловое управление (4.1)

- Рынки(4.3)

- Магазины (4.4)

- Банковская и страховая деятельность (4.5)

- Общественное питание (4.6)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Обслуживание автотранспорта (4.9)

#### 2.5.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

*Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, в соответствии с проектными предложениями генерального плана.*

*Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в населенных местах, сельском поселении.*

**ОД – 1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО, КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО, СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО И ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

**-** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

- Блокированная жилая застройка (2.3)

- Социальное обслуживание (3.2)

- Культурное развитие (3.6)

- Общественное управление (3.8)

- Магазины (4.4)

- Банковская и страховая деятельность (4.5)

- Общественное питание (4.6)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Образование и просвещение (3.5)

- Здравоохранение (3.4)

- Культурное развитие (3.6)

- Социальное обслуживание (3.2)

- Бытовое обслуживание (3.3)

- Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

- Деловое управление (4.1)

- Спорт (5.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (сопутствующие основным):**

- Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы) (4.2)

- Рынки (4.3)

- Развлечения (4.8)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

**ОД – 2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Образование и просвещение (3.5)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (сопутствующие основным):**

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

**ОД – 3. ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

* Здравоохранение (3.4)
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

**ОД – 4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1)
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Религиозное использование (3.7)

- Гостиничное обслуживание (4.7)

#### 2.5.3. Градостроительные регламенты .Производственные зоны

### Производственные зоны

*Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.*

*Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения положительного заключения центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Госэкспертизы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки.*

**ПК – 2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ**

*Зона ПК - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий III класса санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитных зон радиусом 300м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

* Легкая промышленность (6.3)
* Пищевая промышленность (6.4)
* Строительная промышленность (6.6)
* Связь (6.8)
* Склады (6.9)
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Недропользование (6.1)

- Тяжелая промышленность (6.2)

- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

- Нефтехимическая промышленность (6.5)

- Энергетика (6.7)

- Атомная энергетика (6.7.1)

- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

**ПК – 3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ**

*Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны до 100 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

* Легкая промышленность (6.3)
* Пищевая промышленность (6.4)
* Строительная промышленность (6.6)
* Связь (6.8)
* Склады (6.9)
* Объекты придорожного сервиса (4.9.1)
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Недропользование (6.1)

- Тяжелая промышленность (6.2)

- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

- Нефтехимическая промышленность (6.5)

- Энергетика (6.7)

- Атомная энергетика (6.7.1)

- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

#### 2.5.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

*Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.*

**ИТ – 1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

*Зона ИТ-1 выделена для обеспечения условий использования и формирования охранных зон инженерных коммуникаций.*

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

*Режим использования территории охранной зоны устанавливается для: магистральных газопроводов на основе СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»; распределительных газопроводов на основе СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановления Правительства Российской федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

*-* Энергетика(6.7)

- Связь (6.8)

- Трубопроводный транспорт (7.5)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**ИТ-2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

*Зона ИТ-2 выделена для обеспечения правовых условий использования территории железной дороги. Зона включает полосу отвода железной дороги.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

* Железнодорожный транспорт (7.1)
* Общее пользование территории (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

*-* Энергетика(6.7)

- Связь (6.8)

- Трубопроводный транспорт (7.5)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

**ИТ-3. ЗОНА АВТОДОРОГИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Автомобильный транспорт (7.2)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

*-* Энергетика(6.7)

- Связь (6.8)

- Трубопроводный транспорт (7.5)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

**ИТ-4. ЗОНА АВТОДОРОГИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Автомобильный транспорт (7.2)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

*-* Энергетика(6.7)

- Связь (6.8)

- Трубопроводный транспорт (7.5)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

**ИТ-5. ЗОНА АВТОДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Автомобильный транспорт (7.2)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

*-* Энергетика(6.7)

- Связь (6.8)

- Трубопроводный транспорт (7.5)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

**ИТ-6. ЗОНА ГЛАВНЫХ И ОСНОВНЫХ УЛИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

*Зона ИТ-6 выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования коридоров автомобильного транспорта в границах красных линий главных и основных улиц населенного пункта. Разрешается размещение сооружений и коммуникаций.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

#### 2.5.5. . Градостроительные регламенты .Зоны сельскохозяйственного использования

**СХ - 1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Растениеводство (1.1)

- Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)

- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)

- Питомники (1.17)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

-Пчеловодство (1.12)

-Рыбоводство (1.13)

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

- Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

**СХ - 2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Растениеводство (1.1)

- Животноводство (1.7)

- Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)

- Питомники (1.17)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- Рыбоводство (1.13)

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

- Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

- Пчеловодство (1.12)

**СХ - 3 ЗОНА ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА,   
ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Растениеводство (1.1)

- Животноводство (1.7)

- Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)

- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)

- Питомники (1.17)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- Рыбоводство (1.13)

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

- Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

- Ведение садоводства (13.2)

- Ведение огородничества (13.1)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

-Пчеловодство (1.12)

#### 2.5.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

**Р - 1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*Зона Р -1 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Отдых (рекреация) (5.0)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

-Общественное питание (4.6)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

**Р – 2 . ЗОНА ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

*Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, иных территорий, обеспечение их рационального использования.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Отдых (рекреация) (5.0)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

-Общественное питание (4.6)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

#### 2.5.7. . Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий

**ОХ – 1. ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом от 14.03.1995г. N 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и федеральным и областным законодательством в области охраны окружающей природной среды.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)

- Охрана природных территорий (9.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

-Курортная деятельность (9.2)

-Санаторная деятельность (9.2.1)

**ОХ – 2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Историко-культурная деятельность (9.3)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

#### 2.5.8. Градостроительные регламенты .Зоны ритуальной деятельности

**СН – 1. ЗОНА КЛАДБИЩ**

*Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Ритуальная деятельность (12.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

#### 2.5.9. Градостроительные регламенты Зоны специального назначения

**СН – 2. ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ ОТХОДОВ**

*Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков свалок и переработки ТБО и промотходов. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов по специальному согласованию.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Специальная (12.2)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**СН-3. ЗОНА СКОТОМОГИЛЬНИКА, БИОТЕРМИЧЕСКОЙ ЯМЫ.**

Использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее двух лет, а в земляную яму – не менее 25 лет.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Специальная (12.2)

#### 2.5.10. Градостроительные регламенты. Зоны общего пользования

**О – 1. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Общее пользование территории (12.0)

- Общее пользование водными объектами (11.1)

#### 2.5.11. Зоны водных объектов

**В. Зона водных объектов**

Зона В выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования водных объектов и их прибрежной полосы, обеспечение их рационального использования при условии сохранения экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Для земель, покрытых поверхностными водами, регламент не устанавливается в соответствии с п.6, статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- Водные объекты (11.0)

- Общее пользование водными объектами (11.1)

- Специальное пользование водными объектами (11.2)

- Гидротехнические сооружения (11.3)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

#### 2.5.12. Прочие территории

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытые поверхностными водами, земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения вне границ населенного пункта.

Использование земельных участков для которых градостроительные регламенты не устанавливаются определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### 2.6 Описание ограничений зон с особыми условиями использования территории

### 2.6.1. Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ 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 Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законами Владимирской области от 06.04.2004 № 21-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Владимирской области» и от 13.07.2004 № 65-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Владимирской области», в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Владимирской области в их исторической среде постановлением Губернатора Владимирской области от 09.02.2011 № 86 утвержден Порядок выдачи заданий и разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия Владимирской области и их территорий, а также согласования проектной документации на проведение указанных работ.

Собственник или пользователь памятника или ансамбля, имеющий намерение провести работы по сохранению объекта культурного наследия либо осуществить землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на его территории (далее - заказчик), обращается в Государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия администрации области (далее - инспекция) с письменным заявлением о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и его территории (далее - задание). К заявлению прилагается копия документа, подтверждающего право собственности (пользования) на объект культурного наследия

Инспекция рассматривает заявление и выдает задание, либо мотивированно отказывает в его выдаче(постановление Губернатора Владимирской области от 09.02.2011 N 86).

В соответствии с Законом Владимирской области от 06.04.2004 № 21-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Владимирской области» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на каждый объект культурного наследия должен быть разработан проект зон охраны.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон установлены «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утверждено постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года N 315).

**Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:**

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, (в ред. Постановления Правительства РФ от 05.10.2010 N 794).

**Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:**

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

**Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:**

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Проект зон охраны объекта культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с требованиями решения исполнительного комитета Владимирского областного Совета депутатов трудящихся от 10.08.1966 №864 «Об утверждении «Положения о режиме содержания охранных зон памятников истории и культуры» при отсутствии утвержденного проекта зон охраны охранная зона, непосредственно связанная с памятником, выделяется из общей территории, минимальной границей которой считается территория в радиусе равной двойной наибольшей высоте памятника.

### 2.6.2. Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 36 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте Градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных и иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Градостроительный Кодекс РФ № 190-Ф3 от 29.12.2004;
* Земельный Кодекс РФ № 136-Ф3 от 25.10.2001;
* Лесной Кодекс РФ № 200-Ф3 от 04.12.2006;
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 14.03.1995г. N 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный закон от 10.01.2002г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.1999г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 08.11.2007г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02; «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты СанПиН 2971-84 от 23.02.84г.
* СНиП 23-03-2003 «Защита от шума».
* СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»

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

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов   
недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

* объекты для проживания людей;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах ЛЭП, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории установлены ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Электробезопасность».

В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям. В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать свалки.

В пределах охранной зоны воздушных линий электропередачи без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

5. На территории водоохранной зоны устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

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

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

- виды запрещенного использования;

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

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

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны источников (ЗСО) водоснабжения и санитарно защитных полос водоводов установлены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»:**

В пределах I пояса ЗСО запрещены:

- посадка высокоствольных деревьев;

- любое строительство, кроме непосредственно связанного с эксплуатацией источника, реконструкцией и расширением водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

- проживание людей;

- применение ядохимикатов и удобрений.

В пределах II пояса ЗСО запрещены:

- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

В пределах III пояса ЗСО запрещены:

- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод, без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и без санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

В пределах санитарно-защитных полос водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод: свалки, поля ассенизации, поля фильтрации, поля орошения, кладбища, скотомогильники, а также территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

### 2.7. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

**1. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости в жилых зонах.**

**1.1. Ж-1 – Зона малоэтажной жилой застройки**

1.1.1. Установлены минимальные и максимальные площади земельных участков, предоставленных:

- для индивидуального жилищного строительства от 400 до 5000 кв.м (в соответствии со сложившейся застройкой);

- для индивидуального гаражного строительства от 20 до 80 кв.м;

- для ведения личного подсобного хозяйства в границах сельских населенных пунктов от 200 до 10000 кв.м.

- для хозяйственных построек от 20 до 80 кв.м.

1.1.2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

1.1.3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до:

* + - * основного строения – 3 м;
      * хозяйственных и прочих строений – 1 м;
      * открытой стоянки – 1м;
      * отдельно стоящего гаража – 1м.

- от основных строений до:

* + - * отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м;
      * сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

1.1.4 Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

1.1.5. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

1.1.6. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1.1.7. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

1.1.8. Высота зданий:

- для всех основных строений:

* + - * количество надземных этажей – до трех;
      * высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
      * до конька скатной кровли – не более 15 м.

- для всех вспомогательных строений:

* + - * высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
      * до конька скатной кровли – не более 7 м.

1.1.9. Как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

1.1.10. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.1.11. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения:

1.1.12. Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6м.

1.1.13 Требования к ограждениям земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

- характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

- ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

1.1.14. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки указаны в прилагаемых таблицах 1-4.

**Участки для отдельно стоящих жилых домов 2-3 этажа**

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | кв.м | 300 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора | м | 3 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями | м | 6 |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| 7 | Максимальная плотность застройки (кол-во жилых единиц на га) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 12 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 16 |
| 10 | Максимальная застраиваемая площадь | кв.м | 182 |
| 11 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 1,94 |

**Участки для спаренных жилых домов 2-3 этажа**

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | кв.м |  |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора | м | 3 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями | м | 6 |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 65 |
| 7 | Максимальная плотность застройки (кол-во жилых единиц на га) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 12 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 16 |
| 10 | Максимальная застраиваемая площадь | кв. м | 196 |
| 11 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 2,1 |

**Участки для жилых домов блокированного типа в 2-3 этажа**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | кв.м | 300 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора | м | 3 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями | м | 6 |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 88 |
| 7 | Максимальная плотность застройки (кол-во жилых единиц на га) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 12 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 16 |
| 10 | Максимальная застраиваемая площадь | кв. м | 264 |
| 11 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 2,8 |

**Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа**

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции) | м | 10,5 + n |
| 2 | Минимальный отступ от красной линии | м | 3 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 - этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4- этажных зданий) | м | 7,5 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 -этажных зданий и 0,5м дополнительно для 4 этажных зданий) | м | 8 |
| 5 | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 8 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий) | м | 15 |
| 7 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 18 |
| 9 | Максимальный процент застройки участка | % | 42 |
| 10 | Максимальная плотность застройки (кол-во жилых единиц на га) | ед | 240 |
| 11 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 1,18 |

В границах исторической части населенного пункта применяются дополнительные параметры, определенные Органом по охране памятников и изложенные в соответствующем разделе настоящих Правил.

**2. Предельные параметры разрешенного использования для общественно-деловых зон.**

1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими областными нормативами градостроительного проектирования или по заданию на проектирование.

2. Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания определяются в соответствии с проектом планировки.

3. Предельная высота зданий, строений и сооружений определяется проектом планировки, но не более 15 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается проектом планировки или по обоснованию.

5. Количество машино-мест при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются по расчету.

6. Иные параметры принимаются в соответствии с действующими областными нормативами градостроительного проектирования или по заданию на проектирование.

**3. Предельные параметры разрешенного использования для производственных зон.**

1. Объекты размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими областными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП ІІ-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

3. Озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия.

4. Тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования Юрьев-Польский район.

**4. Предельные параметры разрешенного использования для зон сельскохозяйственного использования:**

Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам на территории Владимирской области определяются в соответствии со статьями 3, 4 закона Владимирской области № 11-ОЗ от 11.03.2010 г.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения:

- крестьянского (фермерского) хозяйства - 200,0 га;

- садоводства - 0,25 га;

- огородничества - 0,25 га;

- животноводства - 2,00 га;

- дачного строительства - 0,25 га.

Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения:

- крестьянского (фермерского) хозяйства - в размере площади среднерайонной земельной доли, определенной на момент бесплатной передачи сельскохозяйственных угодий в общую собственность в соответствии с законодательством;

- садоводства - 0,06 га;

- огородничества - 0,02 га;

- животноводства - 0,06 га;

- дачного строительства - 0,10 га.

В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного гражданам в собственность до 17 сентября 2004 года в установленном порядке, ниже предельных минимальных норм либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные настоящей статьей, то для данного земельного участка его размеры являются, соответственно, минимальными и максимальными предельными нормами, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, установленный Федеральным законом от 7 июля 2003 года N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», увеличивается на территории Владимирской области в пять раз.