|  |
| --- |
| *Общество с ограниченной ответственностью*  *«Агропромпроект»*  *Регистрационный номер в государственном реестре СРО*  *№ СРО-П-170-16032012*  *(свидетельство № 866 от 01 августа 2013г.)*  **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  **территории Красносельского сельсовета**  **Чановского района Новосибирской области**  [Герб Чановского района](http://www.sibgerold.ru/Chany_r.php)  Договор № 15 от 28.10.2013г.  ***Заказчик: Администрация Красносельского сельсовета Чановского района НСО***  Заместитель гендиректора по работе с заказчиками  В.В.Воронков  Главный архитектор проекта Р.Г.Баязитова  г. Новосибирск, 2013 г. |

**Состав проекта**

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

1. Карта градостроительного зонирования Красносельского

сельсовета М 1:25 000 ГЗ - 1

**Список основных участников проектирования**

Главный архитектор проекта Баязитова Р.Г.

**Со**д**ержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование | Стр. |
|  | **ВВЕДЕНИЕ** |  |
| **Глава 1.** | **Общие положения** | 4 |
| Статья 1. | Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах | 4 |
| Статья 2. | Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки Красносельского сельсовета Чановского района НСО | 6 |
| Статья 3. | Назначение и содержание правил землепользования и застройки Красносельского сельсовета | 6 |
| **Глава 2.** | **Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** | 7 |
| Статья 4. | Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Красносельского сельсовета | 7 |
| Статья 5. | О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | 8 |
| Статья 6. | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 8 |
| Статья 7. | Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 9 |
| Статья 8. | Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 9 |
| Статья 9. | Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки | 10 |
| Статья 10. | Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 11 |
| Статья 11. | Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) | 12 |
| **Глава 3.** | **Карта градостроительного зонирования** | 13 |
| Статья 12. | Порядок установления территориальных зон | 13 |
| Статья 13. | Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельсовета | 14 |
| Статья 14. | Перечень зон особо охраняемых территорий | 14 |
| Статья 15. | Порядок установления зон с особыми условиями использования | 14 |
| **Глава 4.** | **Градостроительные регламенты** | 15 |
| Статья 16. | Порядок применения градостроительных регламентов | 15 |
| Статья 17. | Градостроительные регламенты | 16 |
| Статья 18. | Зоны особо охраняемых территорий | 25 |
| Статья 19. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 25 |
|  | Приложение №1 *Карта градостроительного зонирования территории Красносельского сельсовета.* | 30 |
| **ВЕДЕНИЕ**  Правила землепользования и застройки территории Красносельского сельсовета (далее – Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Чановского района (далее – район). Создают условия рационального использования территории сельсовета с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территорий, развития производственной, сельскохозяйственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.  Проект правил землепользования и застройки выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.    **Глава 1. Общие положения**    **Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах.**  Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:  ***владелец земельного участка, объекта капитального строительства*** - российские и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;  ***объект капитального строительства*** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;  ***объект, не являющийся объектом капитального строительства*** - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;  ***государственный кадастровый учет недвижимого имущества*** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;  ***градостроительный регламент*** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;  ***градостроительная подготовка земельных участков*** – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;  ***градостроительный план земельного участка*** *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;  ***заказчик*** – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);  ***застройщик*** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;  ***земельный участок*** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;  ***органы местного самоуправления*** – Совет депутатов Зюзинского сельсовета (далее – Совет депутатов сельсовета), Глава администрации Зюзинского сельсовета (далее – Глава администрации), Администрация Зюзинского сельсовета (далее – Администрация сельсовета);  ***территориальная зона*** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;  ***торги***- способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;  ***улично-дорожная сеть*** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;  ***частный сервитут*** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;  ***публичный сервитут*** – вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;  иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве. Статья 2. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки территории Красносельского сельсовета 1. Настоящие Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии с Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.  2. Настоящие Правила подлежат применению на территории Красносельского сельсовета.  3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.  4. Информация, содержащаяся в Правилах, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами Российской Федерации к категории ограниченного доступа.  5. Правила вступают в силу c с момента их утверждения нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.  **Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки территории Красносельского сельсовета**    1. Назначение настоящих Правил состоит в:  1) создании условий для реализации схемы территориального планирования Чановского района (далее – схема территориального планирования);  2) создании условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов, конкурсов, аукционов;  3) создании условий для разработки и предоставления документации по планировке территории;  4) обеспечении контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки;  5) создании условий для устойчивого развития территории Красносельского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;  6) обеспечении прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.  2. Правила землепользования и застройки включают в себя:  1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;  2) карту градостроительного зонирования;  3) градостроительные регламенты.  **Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки**  **и внесения в них изменений**  **Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Красносельского сельсовета**  1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Красносельского сельсовета Чановского района (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.  2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:  - принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;  - проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории Красносельского сельсовета Чановского района и Градостроительным кодексом;  - подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;  - направляет извещения о проведении публичных слушаний;  - принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;  - осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;  - подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин и т.д.  3. Принцип формирования комиссии:  - председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;  - в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);  Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.  Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.  Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.  **Статья 5. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**    Регулирование землепользования и застройки на территории Красносельского сельсовета осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Законом Российской Федерации «О недрах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.  **Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**  1. Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:  1) *основные виды разрешенного использования;*  2) *условно разрешенные виды использования;*  3) *вспомогательные виды разрешенного использования*, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.  2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.  3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.  4. Изменение основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:  1) органами государственной власти, органами местного самоуправления поселений, может осуществляться с письменного согласия администрации Красносельского сельсовета;  2) государственными и муниципальными учреждениями, государственным и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться по решению учредителей таких организаций и с письменного согласия администрации Красносельского сельсовета.  5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.  6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.  8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  **Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**   1. Порядок подготовки документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Администрации Чановского района «О составе и содержании проектов планировки территории», муниципальными правовыми актами Красносельского сельсовета, иными положениями, инструкциями, а также строительными нормами и правилами, и на основании документов территориального планирования Чановского района.   Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.  2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Получение разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Новосибирской области или Администрацией МО «Красносельский сельсовет» в соответствии с их компетенцией.  5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст.52), другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.  **Статья 8. Проведение публичных слушаний по вопросам**  **землепользования и застройки**   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 правил землепользования и застройки, в том числе и по внесению в них изменений проводятся в обязательном порядке. 2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным Кодексом РФ (ст.28, 31), Уставом Красносельского сельсовета, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Администрацией Красносельского сельсовета. 3. Публичные слушания проводятся в случаях: 4. предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; 5. предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 6. подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Красносельский сельсовет», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов; 7. подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки МО «Красносельский сельсовет»; 8. иных случаях, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и Уставом МО «Красносельский сельсовет».   **Статья 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**  1. Основаниями для рассмотрения главой Администрации Красносельского сельсовета вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:  1) несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Чановского района, возникшее в результате внесения изменений;  2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.  2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки (далее Комиссия):  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 территории сельсовета;  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.  3. Комиссия 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.  4. Глава администрации Красносельского сельсовета 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.  В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в настоящие Правила, Глава Администрации Красносельского сельсовета определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию МО согласно ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  **Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**  Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.  Использование земельных участков, на которых 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.   1. ***Использование лесных участков (земли лесного фонда).***   Леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий, при этом земли иных категорий используются по их целевому назначению с учетом действующего лесного законодательства. Использование лесов регулируется следующими нормативно-правовыми и распорядительными документами:   * Федеральный закон от 04.12.2006г. №200 «Лесной кодекс РФ»; * Постановление правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий».   На территории лесного фонда установлены следующие **виды использования лесов**:   1. Заготовка древесины. 2. Заготовка живицы. 3. Заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов. 4. Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений. 5. Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства. 6. Ведение сельского хозяйства. 7. Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности. 8. Осуществление рекреационной деятельности. 9. Создание лесных плантаций и их эксплуатация. 10. Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений. 11. Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев). 12. Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых. 13. Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов. 14. Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов. 15. Переработка древесины и иных лесных ресурсов. 16. Осуществление религиозной деятельности. 17. Иные виды, определенные в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.   Использование земель лесного фонда для иных видов деятельности, не предусмотренных Лесным кодексом, регулируется Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий».  ***2. Использование земель особо охраняемых территорий и объектов***  К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.  На территории Красносельского сельсовета расположена 1 особо охраняемая территория местного значения:   * рекреационная территория, предназначенная для отдыха и туризма.   На данной территории запрещается любая деятельность, противоречащая режиму особой охраны его территории.  Основной задачей является:  а) осуществление охраны территории в целях сохранения биологического разнообразия и поддержания в естественном состоянии охраняемых природных комплексов и объектов.  ***3. Использование земель водного фонда***  К землям водного фонда относятся земли:  а) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;  б) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.  Использование земель водного фонда регулируется Земельным кодексом РФ (ст.102), а также Водным кодексом РФ.   1. ***Использование сельхозугодий и земель запаса.***   Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.  Использование земель сельхозугодий и земель запаса регулируется Градостроительным кодексом РФ (ст.36, п.6), Земельным кодексом РФ (ст.79-80).  **Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**   1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. 2. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом 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. 3. Сервитут устанавливается в случае необходимости предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.   4. К сервитуту относится возлагаемое на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:  - застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;  - строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;  - проведения работ по инженерной подготовке;  - проезды и проходы через соседние земельные участки;  - временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;  - свободного доступа к прибрежной полосе.  5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.  6. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.  7. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.  8. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.  9. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации МО соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.  10. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.  11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».  **Глава 3. Карта градостроительного зонирования**  (приложение №1)  **Статья 12. Порядок установления территориальных зон**  Планировочная структура и зонирование территории Красносельского сельсовета, выполнена по принципу выделения территорий с различной интенсивностью каких либо признаков.  Это признаки экономического обоснования освоения территории, доступность мест тяготения, учет условий землепользования, ландшафта, растительности. Особенностей рельефа и гидрологии.  Границы территориальных зон могут устанавливаться по:   1. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений; 2. красным линиям; 3. границам земельных участков; 4. границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований; 5. границам муниципальных образований; 6. естественным границам природных объектов; 7. иным границам.   **Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на карте**  **градостроительного зонирования сельсовета (приложения 1)**   1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в МО «Красносельский сельсовет» Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные. 2. На картах градостроительного зонирования территории Красносельского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:  |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1. Зона градостроительного использования | | | | ГИ – зона градостроительного использования. *Градостроительная деятельность на территории зоны градостроительного использования осуществляется в соответствии с генеральными планами соответствующих поселений.* | | | | 2. Производственные и коммунально-складские зоны: | | | | П5 - |  | зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры V класса опасности | | 3. Зоны сельскохозяйственного использования: | | | | СХ1  СХ2с | - | зона сельскохозяйственного использования  зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства | | СХ2-3  СХ2-4  СХ2-5 | - | зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности  зона сельскохозяйственных объектов IV класса опасности  зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности | | 4. Зона транспортной инфраструктуры: | | | | Т | - | зона транспортной инфраструктуры | |  |  |  | | 5. Зона инженерной инфраструктуры: | | | | И | - | зона инженерной инфраструктуры | | 6. Зоны специального назначения: | | | | Сп1к | - | зона, связанная с захоронениями | | Сп1м  Сп1с | - | зона, связанная с размещением твердых бытовых отходов  зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям |   **Статья 14. Перечень зон особо охраняемых территорий**  Земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение могут включаться в зоны особо охраняемых территорий.  На территории Красносельского сельсовета выделены следующие особо охраняемые территории:   |  | | --- | | 1. Зона особо охраняемых территорий | | Оор - земли рекреационного назначения (объекты отдыха и туризма) |   **Статья 15. Порядок установления зон с особыми условиями использования**   1. На Карте градостроительного зонирования Красносельского сельсовета выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:  |  | | --- | | Зоны с особыми условиями использования территории | | - санитарно-защитная зона;  - водоохранная зона;  - ЗСО источников питьевого водоснабжения III пояса;  - зона придорожной полосы;  - охранная зона объектов инженерной инфраструктуры |  1. 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.   **Глава 4. Градостроительные регламенты**  **Статья 16. Порядок применения градостроительных регламентов**  Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.  Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:   * фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; * возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; * функциональных зон и характеристик их планируемого развития; * видов территориальных зон; * требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.   Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.  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 границах территорий общего пользования; * предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; * предоставленные для добычи полезных ископаемых.   Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.  Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.  В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту 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.  Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.  **Статья 17. Градостроительные регламенты**    Территория Красносельского сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяются на 6 основных территориальных зон:   1. **ГИ** – зона градостроительного использования; 2. **П** – производственная и коммунально-складская зона; 3. **И** – зона инженерной инфраструктуры; 4. **Т** – зона транспортной инфраструктуры; 5. **Сх** – зона сельскохозяйственного использования; 6. **Сп** – зона специального назначения.   **Оо** – зона особо охраняемых территорий.  На территории Красносельского сельсовета выделена 1 зона особо охраняемых территорий:   * рекреационная территория, предназначенная для отдыха и туризма;   а также зоны с особыми условиями использования.  К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:  **СХ2-3** – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения III класса опасности.  Каждый вид территориальных зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.  Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.  **ГИ – зона градостроительного использования.**  Зона градостроительного использования – территория населенных пунктов - принята, согласно генеральным планам населенных пунктов, разработанных ранее.  **П – производственная зона.**   * **П5 - зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50м,** соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.   Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.  ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  - производство спичек;   * производство сельхоздеталей; * типографии без применения свинца; * производство обозное; * производство бондарных изделий из готовой клепки; * сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски; * производства пенько-джутокрутильные, канатные, шпагатные, веревочные и по обработке концов; * производство изделий из выделанной кожи; * производство щеток из щетины и волоса; * валяльные мастерские; * овоще-, фруктохранилища; * производство макарон; * производство колбасных изделий, без копчения; * малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса, молока, рыбы; * производство фруктовых и овощных соков; * производство по переработке и хранению фруктов и овощей; * производство пива (без солодовен); * материальные склады; * склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров; * отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелокооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы; * химчистки производительностью не более 160 кг/смену; * склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции; * территории поселков вахтового типа.   ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -административные здания, офисы, конторы;  -помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;  -производственно-лабораторные корпуса;  -научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;  -предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  -объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;  - коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  - производственные и технологические проезды;  -открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовых и легковых автомобилей;  -зеленые насаждения специального назначения;  -питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  -объекты пожарной охраны.  ***Условно разрешенные виды использования:***  - ведомственные общежития;  -пункты оказания первой медицинской помощи;  -специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  -объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;  -станции технического обслуживания автомобилей;  -антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  -санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.  ***Параметры:***  *1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  **Зона инженерной инфраструктуры.**   * **И – зона объектов инженерной инфраструктуры**.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  - объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;  - объекты жилищно-коммунального хозяйства;  - объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -здания административного назначения;  - объекты необходимые для эксплуатации и обслуживания строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов;  -технологические подъезды;  - объекты пожарной охраны;  - пункты оказания медицинской помощи;  -стоянки служебного транспорта;  -зеленые насаждения.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -научно-исследовательские лаборатории:  - общежития.  ***Параметры:***  *1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  **Зона транспортной инфраструктуры.**   * **Т – зона транспортной инфраструктуры.**   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  - аэропорты;  - автовокзалы;  - железнодорожные вокзалы;   * отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; * станции технического обслуживания легковых автомобилей; * объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк; * автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе); * автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; * мойка легковых автомобилей; * мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются на магистралях на въезде в город, на территории автотранспортных предприятий); * механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы; * стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;   -площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;   * автобусные и троллейбусные парки;   -проезжие части дорог;  -административные организации, офисы, конторы;  - мотели;  - кафе, столовые;  -отделения, участковые пункты полиции;  -объекты пожарной охраны, МЧС (СЗЗ – 15–30м);  - сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  - коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  -магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;  -киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - аптеки;  -зеленые насаждения специального назначения.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -кладбища сельские;  -объекты военного назначения;  -военные городки;  -производственные и промышленные предприятия V класса опасности.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  **Зона сельскохозяйственного использования и назначения**.  В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:  1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);  2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.  В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).   * *С****х1******– зона сельскохозяйственного использования.***   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  - пашни;  - огороды;  - сенокосы;   |  | | --- | | - пастбища; | | - сады; | | - виноградники; | | - залежи. |   ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  - инженерные коммуникации и транспортные сооружения;  - леса, замкнутые водоемы;  - лесополосы;  - здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства,  - внутрихозяйственные дороги, коммуникации;  - оросительные и мелиоративные системы и устройства.  ***Условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования:***   |  | | --- | | - открытые гостевые стоянки; | | - остановки общественного транспорта. |   ***Параметры:***  *Градостроительные регламенты не устанавливаются.*   * *С****х2******– зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения.*** * **Сх2С – зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства.**   Зона сельскохозяйственных объектов, занятая дачными и садовыми обществами, личными подсобными хозяйствами, крестьянскими фермерскими хозяйствами.  Основные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным, условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования, параметры разрешенного использования устанавливаются соответственно зонам сельскохозяйственного назначения **Сх2-5.**  *1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство» Планировка и застройка городских и сельских поселений» при проектировании конкретного объекта.*   * **Сх2-3- зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности** для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  -свинофермы до 4 тыс.голов;  -фермы КРС менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие;  -фермы овцеводческие на 5-30 тыс голов;  -площадки для буртования помета и навоза;  -склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т;  -обработка сельхозугодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта);  -зверофермы.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -административные организации, офисы, конторы;  -помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;  - коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  -подъездные дороги;  -предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;  -зеленые насаждения специального назначения;  -питомники растений для озеленения производственных территорий и санитарно-защитных зон;  -открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовых и легковых автомобилей.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -пункты оказания первой медицинской помощи;  -ветеринарные приемные пункты;  -автозаправочные станции;  -антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*   * **Сх2-4 - зона сельскохозяйственных объектов IV класса вредности** для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  -тепличные и парниковые хозяйства;  -склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.;  -склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производства по переработке и хранению пищевой продукции);   * склады и открытые места разгрузки зерна;   -мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;  -цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;  -хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;  -предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -административные организации, офисы, конторы;  -помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;  -производственно-лабораторные корпуса;  -объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;  -предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  -зеленые насаждения специального назначения;  -питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  -открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -пункты оказания первой медицинской помощи;  -специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  -ветеринарные приемные пункты;  -ветеринарные лечебницы;  -автозаправочные станции;  -антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  -санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*   * **Сх2-5 - зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности** для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  -хранилища фруктов и овощей, картофеля, зерна;  -материальные склады;  -хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов;  -рыбопитомники;  -малые предприятия по расфасовке почво-грунтовых смесей.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -административные организации, офисы, конторы;  -помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;  -объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;  -зеленые насаждения специального назначения;  -открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки с местами хранения грузовых и легковых автомобилей.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -пункты оказания первой медицинской помощи;  -антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  -санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  **Сп – Зона специального назначения**   * **Сп1м–** зона специального назначения, связанная с размещением твердых бытовых отходов потребления, с санитарно-защитной зоной 500 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  -участки компостирования твердых бытовых отходов.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  - хозяйственные объекты по обслуживанию объектов специального назначения;  - парковки.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*   * **Сп1к –** зона, связанная с захоронениями с санитарно-защитной зоной 50 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  - закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища;  -объекты, связанные с отправлением культа;  -размещение ритуальных и обслуживающих учреждений.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;  -элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;  -аллеи, скверы;  -общественные туалеты;  -парковки.  ***Условно разрешенные виды использования:***  -мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;  -аптеки;  -киоски, временные павильоны розничной торговли;  -оранжереи;  -объекты пожарной охраны.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*   * **Сп1с** – зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям с санитарно-защитной зоной 1000 м.   ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***  -скотомогильники с захоронением в ямах;  - утильзаводы для ликвидации трупов животных и конфискатов.  ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***  -хозяйственные объекты по обслуживанию объектов капитального строительства;  -парковки.  ***Параметры:***  *- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  **Статья 18. Зоны особо охраняемых территорий.**  **Оо -зона особо охраняемых территорий.**  В соответствии с ГК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий.  ***Оор – рекреационная территория, предназначенная для отдыха и туризма.***  **Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**  Ограничения использования земельных участков заключаются, согласно ст.56 Земельного Кодекса РФ и иными федеральными законами.  Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.  Ограничение использования объектов капитального строительства регламентируется законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Градостроительным кодексом РФ.  **ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  **Охранная зона** от объектов инженерной инфраструктуры – зона, расположенная вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекций крайних фаз проводов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водоводов, зона газопровода и нефтепровода в соответствии с границей охранной зоны. Зона, межселенных инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.  Режим хозяйственной деятельности трубопроводов регулируется правилами охраны магистральных трубопроводов разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Гостехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14.  ***Разрешается:***  -размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 10, 35, 110, 220 кВ.  -размещение и обслуживание трубопроводного транспорта (газопровод, нефтепровод, водовод).  -размещение объектов, имеющих непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению сооружений трубопроводного транспорта;  -размещение вспомогательных строений и инфраструктуры для обслуживания инженерных сооружений;  - размещение стоянок служебного транспорта;  - технологические проезды;  -автостоянки;  -зеленые насаждения общего пользования (не выше 2м).  ***Запрещается:***  -новое строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов;  - производство работ с опасными, горючими и горюче-смазочными материалами; выполнение ремонта машин и механизмов;  -размещение садово-огородных участков.  ***Параметры:***  *1.Ширина охранной зоны, устанавливается согласно СНиП в зависимости от мощности сооружений трубопроводного транспорта.*  **Санитарно-защитная зона** от предприятий производственного, коммунально-складского, сельскохозяйственного и транспортного назначений, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиН. Ее точный размер определяется на последующих стадиях проектирования расчетом.  Санитарно-защитная зона предназначена для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона должна являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.  В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих объектов и производств.  ***Разрешается размещать:***  - защитные зеленые насаждения;  -нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  -здания административно-бытового назначения;  -гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  -пожарные депо;  -местные и транзитные коммуникации;  -ЛЭП, электроподстанции;  -нефте- и газопроводы;  -артезианские скважины для технического водоснабжения;  -водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;  -канализационные насосные станции;  -станции технического обслуживания автомобилей;  -склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;  - технологические проезды.  ***Запрещается размещать:***  - жилые здания;  -детские дошкольные учреждения;  - общеобразовательные школы;  - учреждения здравоохранения и отдыха;  - спортивные сооружения;  - сады, парки;  - садоводческие товарищества и огороды;  - объекты по производству лекарственных веществ;  - объекты пищевых отраслей промышленности;  - оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;  - комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.  ***Параметры****:*  *1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*  *2.Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:*  *- до 300м - 60;*  *- св. 300 до 1000м - 50;*  *- св. 1000 до 3000м - 40.*  *Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.*  **Водоохранная зона.**  ***Разрешается:***  - размещение жилых домов;  - размещение общественных зданий;  - размещение спортивных объектов;  - размещение организованных мест отдыха;  - производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.  ***Запрещается:***  -использование сточных вод для удобрения почв;  -размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;  -осуществление авиационных мер борьбы с вредителями и болезнями растений;  -движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.  ***Параметры:***  *- Размеры зоны устанавливается согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.*  **ЗСО - Зона санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения.**  ЗСО организуются в составе трех поясов.  *Границы первого пояса ЗСО* группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин в зависимости от степени защищенности подземных вод.  *Граница второго пояса ЗСО* определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.  *Граница третьего пояса ЗСО*, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.  Определение границ второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрологических условий проводится в соответствии с методиками гидрологических расчетов.  Регламенты хозяйственной деятельности в поясах ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения приведены в таблице.  ***Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников***  ***водоснабжения***   |  |  |  | | --- | --- | --- | | ***Наименование зон и поясов*** | ***Запрещается*** | ***Допускается*** | | I пояс ЗСО | * Все виды строительства; * Выпуск любых стоков; * Размещение жилых и хоз-бытовых зданий; * Проживание людей; * Посадка высокоствольных деревьев; * Применение ядохимикатов и удобрений; * Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров. | * Ограждение и охрана; * Озеленение; * Отвод поверхностного стока на очистные сооружения; * Твердое покрытие на дорожках; * Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на КОС; * Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д.;   Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита. | | II и III пояса | * Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; * Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; * Размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота; * Применение удобрений и ядохимикатов; * Рубка леса главного пользования и реконструкции. | * Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов; * Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока); * В III поясе при использовании защищенных подземных вод, выполнении спецмероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов ГСМ, ядохимикатов, и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.; * Рубки ухода и санитарные рубки леса. |   **Придорожные полосы.**  Согласно требованиям *Федерального закона от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»* для автомобильных дорог, расположенных за границами населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы, являющиеся зонами с особым режимом использования земельных участков (частей земельных участков).  *Придорожные полосы* – участки земли, прилегающие с обеих сторон к полосе отвода дороги, шириной в зависимости от категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития: **75 м** – для автомобильных дорог **I-ой и II-ой категорий**; **50 м** – для дорог **III-ей** и **IV-ой категорий**; **25 м** – для автомобильных дорог **V-ой категории**. | | |

***Приложение 1:*** *Карта градостроительного зонирования территории Красносельского сельсовета.*

