

Утверждены  
Решением Лойминского сельского Со-  
вета Сокольского муниципального  
района от 15.02.2013г. № 5

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЛОЙМИНСКОМ СЕЛЬСОВЕТЕ СОКОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **1.1. Правовые основания введения и сфера действий Правил землепользования и застройки**

1.1.1. Правила землепользования и застройки Лойминского сельсовета (далее по тексту Правила) - являются местным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере градостроительной деятельности.

Правила принимаются в соответствии с:

- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ»;
- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Градостроительным кодексом Нижегородской области;
- Законом РФ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области, Сокольского района, органов местного самоуправления Лойминского сельсовета.

1.1.2. Правила вступают в силу со дня их официального обнародования.

1.1.3. Правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления сельсовета, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Лойминского сельсовета в отношении:

- правового зонирования территории и установлении требований (разрешений или ограничений) по видам использования и параметрам строительных изменений земельных участков и иных объектов капитального строительства;
- разработки и согласования проектов застройки отдельных участков, предоставления разрешений на строительство, на эксплуатацию вновь построенных (реконструируемых) объектов;
- подразделения территории поселения на земельные участки;
- предоставления участков физическим и юридическим лицам;

- подготовки условий для принятия решений об изъятии земельных участков для общественных нужд и установления публичных сервитутов;
- соблюдения настоящих Правил посредством контроля использования и строительными изменениями объектов капитального строительства, применения штрафных санкций в случае правонарушений;
- обеспечение открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке;
- внесение дополнений и изменений в настоящие Правила;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

1.1.4. Правила применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Лойминского сельсовета, государственными нормативами, правилами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, иными обязательными требованиями.

1.1.5. Правила обязательны (в части соблюдения регламентов) для органов местного самоуправления сельсовета, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность и земельные отношения на территории Лойминского сельсовета - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.1.6. Правила являются местным нормативным правовым актом постоянного действия. Постоянное действие обеспечивается путём внесения в них дополнений и изменений.

## **1.2. Назначение Правил**

1.2.1. Правила вводят систему регулирования землепользования и застройки, основанную на зонировании, то есть делении всей территории сельсовета на зоны градостроительного регулирования.

Для каждой зоны устанавливается градостроительный регламент по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Особому регулированию подлежат особо охраняемые природные территории, территории, подверженные опасности возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

1.2.2. Система регулирования застройки и землепользования предназначена для:

- реализации планов, программ, утвержденной проектной и градостроительной документации, разработанных для развития территории поселения;
- установления правовых гарантий по использованию и строительным изменениям недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения земельными участками и объектами недвижимости;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки;

- повышение эффективности использования земельных участков, создание условий для привлечения инвестиций в строительство;
- эффективного контроля деятельности органов местного самоуправления со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов контроля.

1.2.3. Переходный период введения системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории поселения.

Применительно к территориальным зонам, выделенным в схеме градостроительного зонирования для которых ещё не установлены параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, органы местного самоуправления вправе осуществить регулирование землепользования и застройки по процедурам переходного периода.

В течение переходного периода органы местного самоуправления Лойминского сельсовета:

- организуют разработку указанных параметров для соответствующих территориальных зон и включение этих параметров в настоящие Правила как дополнения к ним;

- организуют разделение территории поселения на участки посредством разработки проектов планировки и межевания;

- обеспечивают переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования в тех территориальных зонах, где установлены:

- а) виды разрешенного использования;

- б) параметры строительных изменений объектов недвижимости;

- в) сформированы земельные участки.

В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам, устанавливаемым Правилами землепользования и застройки Лойминского сельсовета.

1.2.4. Правила, включая все входящие в их состав, документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Органы местного самоуправления Лойминского сельсовета обеспечивают возможность ознакомления с Правилами.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования.

### **1.3. Основные цели разработки правил землепользования и застройки**

1). Создания условий устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды.

2). Создания условий для планировки территорий муниципальных образований.

3). Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

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

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- схему градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Глава местной администрации не позднее, чем по истечении 10 дней со дня принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает обнародование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться главой местной администрации на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», а также может быть распространено по радио и телевидению.

4. В указанном в п.7 сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- состав и порядок деятельности комиссии;
- последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения;
- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- иные вопросы организации работ.

5. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения.

6. На схеме градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких

земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

7. На схеме градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, Границы указанных зон могут отображаться на отдельных схемах.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

#### **1.4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки (статья 31 Градостроительного кодекса РФ)**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно к территории поселения.

2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования, применительно ко всем территориям поселения.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

5. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, в комиссию на доработку.

6. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

7. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципаль-

ного образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

8. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов (капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий).

Указанные извещения направляются в срок, не позднее, чем через 15 дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

10. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава местной администрации в течение 10-ти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений, должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Состав и порядок деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **1.5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки (ст. 32)**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных

слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительным органом местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и могут размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

### **1.6.Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки (ст. 33)**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшие в результате внесения в такие генеральные планы изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки:

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 функ-

ционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения, 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.

4. Комиссия, в течение 30-ти 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. Глава местной администрации с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 30-ти 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 заявителем.

### **1.7. Порядок установления территориальных зон (ст.34)**

1. При подготовке правил землепользования и застройки, границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

1) возможности сочетания в пределах 1 территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. 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) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

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

### **1.8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 37 ГК РФ)**

1. 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. 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.

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 земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГК РФ.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **1.9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 38 ГК РФ)**

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

### **1.10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (ст. 39 ГК РФ)**

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;

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений настоящей статьи.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны,

в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее, чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, включающих их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. 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 более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных рекомендаций, глава местной администрации в течение 3-х дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, или об отказе в предоставлении такого разрешения. Принятое решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **1.11. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 40 ГК РФ)**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений, предусмотренных статьей 39 ГК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение 7 дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **1.12. Правила использования объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.**

1. Принятые до введения в действие Правил акты органов самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей Правилам.

2. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости остаются в силе при условии, что на день принятия Правил срок их действия не истек.

3. С введением Правил принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Правилами.

4. Застройка земельных участков может осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроительными регламентами.

#### **1.13. Использование и изменения объектов капитального строительства соответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам**

1. Существующие объекты недвижимости, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования определенных для соответствующей их местоположению территориальной зоны;

2) виды их использования включены в перечни видов запрещенного использования определенные ограничениями по экологическим требованиям, ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры и археологического слоя иными дополнительными ограничениями;

3) их параметры не соответствуют значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными рег-

ламентами, градостроительной документации, государственным нормативам, правилам, стандартам.

2. Несоответствующие градостроительным регламентам существующие объекты недвижимости могут использоваться без приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, не противоречит ограничениями по экологическим требованиям, государственным или муниципальным интересам.

3. Запрет на использование существующих объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительными регламентами или срок приведения их в соответствие с градостроительными регламентами устанавливается исполнительным органом местного самоуправления.

4. Все изменения несоответствующих объектов недвижимости могут производиться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### **1.14. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. Настоящие правила регулируют действия физических и юридических лиц, заинтересованных:

- в приобретении прав на земельные участки, иные объекты недвижимости;
- в осуществлении строительных изменений объектов недвижимости;
- в использовании объектов недвижимости.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в приобретении прав на объекты недвижимости, строительных изменений и использовании объектов недвижимости получают разрешение на допустимые изменения в администрации поселения в установленном порядке.

3. Порядок получения прав и осуществления изменений объектов недвижимости разрабатывается и утверждается исполнительным органом местного самоуправления.

#### **1.15. Установление публичных и частных сервитутов**

В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты - право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

2. Частный сервитут устанавливается применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков.

Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.

4. Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

- строительства и реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; проведение работ по инженерной подготовке и защите территории;

- прохода, проезда через земельный участок;

- размещения межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости;

- забора воды;

- проведения изыскательских, исследовательских нужд;

- иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

5. Сервитут может быть постоянным или срочным (установленным на определенный срок);

6. Сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путём принятия акта об отмене сервитута.

## **ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### **2.1. Область применения регламентов**

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

1. Градостроительным регламентом (ст.36 Градостроительного кодекса РФ) определяется правовой режим 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.

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;

4) видов территориальных зон;

5) требований 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 схеме градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) территорий, занятых линейными объектами.

5. 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 составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. 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.

7. 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.

8. Реконструкция указанных в части 7 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.

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и



опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **2.2. Общее описание схемы зон градостроительного регламентирования территории Лойминского сельсовета**

2.2.1. Вся территория Лойминского сельсовета в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются в схеме градостроительного зонирования.

2.2.2. В схеме 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 схеме. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учётом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного 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;

1) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутрипоселковых территорий поселения;

б) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

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

2.2.5. Основой исходной информации, заложенной в схему градостроительного зонирования, являются материалы разработанного проекта Генерального плана территории сельсовета, в том числе:

1. Предложения по развитию планировочной инженерной и транспортной инфраструктуры поселения, в соответствии с разработанным Генеральным планом.

2. Функциональное зонирование территории поселения.

3. Схема экологических ограничений, проектные предложения по изменению СЗЗ.

2.2.6. На схеме 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 схеме градостроительного зонирования территории Лойминского сельсовета**

2.3.1. Градостроительные регламенты, территориальных зон, выделенных, в схеме градостроительного зонирования территории Лойминского сельсовета 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 черты населенных пунктов Лойминского сельсовета, 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 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 ее части могут быть установлены дополнительные ограничения.

Дополнительные ограничения устанавливаются в границах зон действия экологических требований по охране окружающей среды, 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-, газообеспечение, 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 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. Существующие объекты капитального строительства являются несоответствующими регламентам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид использования не поименованный как разрешенный для соответствующей территориальной зоны;

- имеют параметры, несоответствующие установленным для данной территории.

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 в схеме градостроительного зонирования территории Лойминского сельсовета**

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

### **2.4.1. Жилые зоны**

Ж-1/Ж-1А - Застройка секционная малоэтажная, (2-3 этажа)/ проектная

Ж-2/Ж-2А - застройка индивидуальными домами с приусадебными участками/ проектная

Ж-3 - Застройка смешанного типа: секционная малоэтажная и застройка индивидуальная с приусадебными участками (Ж-1 и Ж-2)

Ж-4/Ж-4А - Застройка смешанного типа: секционная малоэтажная и секционная среднеэтажная / проектная

Ж-1Б, Ж-2Б, Ж-4Б - Резервы жилой застройки Ж-1, Ж-2, Ж-4

Ж-5 - Коллективные сады.

Ж-б - зона активного преобразования территории, регенерация.

### **2.4.2. Общественно-деловые зоны**

01/0-1А - Территория административного центра (зона деловой и коммерческой активности) / проектная.

0-2/0-2А - Территория подцентра (зона деловой и коммерческой активности) / проектная.

0-3/О - АЗ - Территория объектов здравоохранения / проектная

0-4/О-А4 - Территория образовательных учреждений / проектная

0-5/0-5А - Территории спортивных сооружений / проектная

### **2.4.3. Рекреационные зоны**

Р-1/Р-1А - Зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары, набережные) /проектные.

Р-2/Р-2А - Зона природных ландшафтов - леса / лесопарки, проектная.

### **2.4.4. Зоны водных объектов**

В - территория водных объектов.

В-З - прибрежная защитная полоса

Во - водоохранная зона.

### **2.4.5. Производственные зоны**

П /ПА - Производственные территории / проектные.

П-2/П-2А - Предприятия II класса вредности / проектные.

П-3/П-3А - Предприятия III класса вредности / проектные.

П-4/П-4А - Предприятия IV класса вредности / проектные.

П-5/П-5А - Предприятия V класса вредности / проектные.

П-б - резервные территории для размещения производственных зон.

П-7/П-7А - Территория санитарно-защитных зон и санитарных разрывов / проектная.

### **2.4.6. Зоны специального назначения**

К/К-А - Территория кладбища / проектная.

К-1 - резервные территории кладбища.

### **2.4.7. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

Т-1/ Т-1А - Главные общепоселковые улицы /проектные.

Т-2 - коридор инженерных коммуникаций.

Т / Т- А - Зона объездной автодороги / проектная.

### **2.4.8. Зоны сельскохозяйственного назначения**

СХ - пашня, сенокосы, пастбище

М - территория, требующая мероприятий по инженерной подготовке, рекультивация территории свалки).

## **2.5. Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков**

### **2.5.1. Жилые зоны**

Составляющими жилых зон являются зоны Ж-1, Ж-1А, Ж-2, Ж-2А, Ж-3, Ж-4, Ж-4А, Ж-1Б, Ж-3Б, Ж-4Б, Ж-5.

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

Ж-1, Ж-1А, Ж-4 - зоны секционной жилой застройки городского типа 4-5 эт. И 2-3 эт.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с малой и средней плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства с параметрами разрешенного строительства.

**Основные разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома 2-3 этажей
- скверы, газоны, цветники
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы начальные и средние
- средние специальные учебные заведения
- музыкальные и юношеские спортивные школы
- клубы многоцелевого и специализированного назначения
- библиотеки
- музеи
- выставочные залы
- спортплощадки
- аптеки
- поликлиники
- пункты первой медицинской помощи
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские
- приемные пункты прачечной и химчистки
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции
- бани
- магазины товаров первой необходимости
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые
- отделения банков
- общежития

**Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- встроенные подземные или полузаглубленные гаражи из расчета 1 место на 1 квартиру;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по СНиП

**Разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- спортзалы
- бассейны

- учреждения среднего специального образования
- рынки
- административные учреждения, офисы, конторы
- больницы, госпитали
- объекты, связанные с отправлением культа
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Разрешенные виды использования, превышающие параметры, указанные требованиям застройки, требуют специального согласования.

**Ж-2А - застройка малоэтажными жилыми домами с приусадебными участками (коттеджная, блокированная, индивидуальными домами)**

Зона включает в себя преимущественно:

- коттеджную застройку;
- кварталы жилых домов усадебного типа;
- блокированные жилые дома с приусадебными участками.

Зона охватывает территорию, как сложившейся застройки, так и проектные территории.

**Основные разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками
- блокированные жилые дома с приусадебными участками
- скверы, цветники, газоны.

**Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- сады, огороды;
- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок
- для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок

**Виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы начальные и средние
- клубы многоцелевого и специализированного назначения
- спортзалы, бассейны, ФОКи
- поликлиники
- больницы
- аптеки

- пункты первой медицинской помощи
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции
- магазины товаров первой необходимости
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

- отделения, участковые пункты милиции
- объекты, связанные с отправлением культа
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
- библиотеки
- бани
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые

Ж-1Б, Ж-2Б, Ж-3Б, Ж-4Б резервы жилой застройки Ж-1, Ж-2, Ж-4

Зона Ж-1, Ж-3, Ж-4 представляет собой территорию, резервируемую под жилую застройку Ж-1, Ж-3, Ж-4 за расчётный срок проекта генерального плана с временным сохранением существующего использования территории.

Ж-5 — Зона коллективных садов

Сложившаяся зона коллективных садов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.

#### **Основные разрешенные виды использования:**

- садовый дом
- сады, огороды
- теплицы
- оранжереи
- емкости для хранения воды
- надворные туалеты
- индивидуальные бани
- хозяйственные постройки
- индивидуальный гараж или стоянка

#### **Разрешенные виды, сопутствующие основным:**

- помещение для администрации, охраны
- пожарные водоёмы
- общественные резервуары для воды
- насосная
- площадка для сбора мусора
- автостоянка

#### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- пляжи
- киоски, лоточная торговля
- павильоны временной розничной торговли
- открытые гостевые стоянки.



Ж-6 - Зона активного преобразования территории, регенерация.

Зона активного преобразования расположена в центральной части поселка. Территория, на которой предполагается изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением, сноса неопорного фонда, вынос производственных площадок, модернизация и капитальный ремонт сохраняемых зданий, изменение планировочной структуры, функциональной и пространственной организации.

Основные разрешенные виды использования, разрешенные виды использования, сопутствующие основным, виды использования объектов капитального строительства, требующие специального согласования, те же, что и для размещаемых на данной территории зон: О-1, О-1А, Ж-1А, Ж-1А, Ж-3.

Ж-3 - жилая зона застройки смешанного типа

Застройка смешанного типа фиксирует, в основном, существующие кварталы. Для зон: Ж-3 рекомендуется, по мере износа застройки Ж-2 (выкупая участки) постепенно формировать кварталы коттеджной и блокированной застройкой.

Основные разрешенные виды использования, сопутствующие основным, разрешенные виды использования, требующие специального согласования те же, что и для зон Ж-1, Ж-2.

## 2.5.2. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны формируются вокруг основных центров притяжения населения, вдоль транспортных и пешеходных связей в соответствии с проектными предложениями генерального плана.

Общественно-деловые зоны складываются из зон деловой и коммерческой активности в центральной и периферических частях населенных пунктов, образуя единую систему.

О-1, О-1А - территория общественного центра, зона деловой и коммерческой активности.

Зона охватывает центр, характеризующийся многофункциональным использованием.

### **Основные разрешенные виды использования:**

- скверы, газоны, цветники
- высокая и партерная зелень
- фонтаны
- элементы дизайна, скульптура
- музей, выставочные залы
- библиотеки
- средние специальные учебные заведения
- торговые центры
- магазины специализированные
- магазины товаров первой необходимости
- рынок

- кафе, бары, рестораны
- предприятия связи
- предприятия бытового обслуживания
- проектные, научные организации
- административные организации, офисы, конторы, компании и др. предприятия бизнеса
- отделения банков
- учреждения, связанные с отправлением культа
- усадебная жилая застройка
- многоквартирные дома до 3-х этажей
- гостиницы

#### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- стоянки для временного хранения транспортных средств
- подземные гаражи

#### **Условно разрешенные виды использования, сопутствующие основным, требующие специального согласования:**

- казино
- общественные туалеты
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли
- многоквартирные дома до 5 этажей, квартиры, в которых расположенные на 1 этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельного входа для посетителей.

#### **Основные разрешенные виды использования:**

- скверы, газоны, цветники
- высокая и партерная зелень
- фонтаны
- элементы дизайна, скульптура
- театр
- кинотеатр
- дом культуры
- библиотека
- музей
- планетарий
- туристический центр
- кафе, ресторан, бар, столовая
- больница
- станция скорой помощи
- поликлиника
- стадион
- спортплощадки
- бассейн, спортзал
- школы средние

- средние специальные и высшие учебные заведения
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- учреждения, связанные с отправлением культа
- проектные организации
- кредитно-финансовые и административные организации
- предприятия связи
- предприятия бытового обслуживания
- отдельно стоящие односемейные дома
- блокированные жилые дома
- многоквартирные дома до 3-х этажей
- многоквартирные дома до 3-х этажей, квартиры, в которых расположенные на 1-этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией отдельного входа для посетителей.

#### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- сооружения для временного хранения транспортных средств.

#### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- казино
- общественные туалеты
- киоски, лоточная торговля, павильоны временной торговли.

#### **0-2, 0-2А - Территория подцентра (Зона деловой и коммерческой активности)**

Зоны предназначены для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения административных, деловых и коммерческих учреждений.

#### **Основные разрешенные виды использования:**

- скверы, газоны, цветники
- средние специальные учебные заведения
- школы искусств, музыкальные школы
- клубы
- музеи
- кинотеатры
- спортзалы
- бассейны
- ФОК, спортивные площадки, теннисные корты
- объекты, связанные с отправлением культа
- магазины товаров первой необходимости
- кафе, столовые
- предприятия бытового обслуживания

- парикмахерские
- пошивочные ателье
- ремонтные мастерские бытовой техники
- предприятия связи
- аптеки
- поликлиники
- гостиницы
- здания администраций, офисы, фирм и компаний
- отделения банков
- многоквартирные жилые дома
- многоквартирные дома, квартиры, в которых расположенные на первом этаже, разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей, с организацией сдельного входа для посетителей.

#### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- сооружения для временного хранения транспортных средств.

#### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств, подземные, многоэтажные
- временные сооружения для розничной торговли
- рынки
- общественные туалеты
- казино.

0-3, 0-3А, 0-4, 0-4А, 0-5, 0-5А. Общественно-деловые зоны, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, общеобразовательных учреждений, территорий спортивных сооружений.

Основные разрешенные виды использования те же, что и для зоны 0-2.

Разрешенные виды использования сопутствующие основным те же, что и для зоны 0-2.

Виды использования, требующие специального согласования те же, что и для зоны 0-2.

### **2.5.3. Рекреационные зоны**

Рекреационная зона складывается из озелененных территорий, входящих в состав природного комплекса населенных пунктов сельсовета.

Р-1, Р-1А - Зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары, набережные)

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых про-

странствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

**Основные разрешенные виды использования:**

- парки
- скверы, бульвары
- зеленые насаждения: высокая и партерная зелень, газоны, цветники
- элементы благоустройства
- элементы дизайна, скульптурные композиции
- фонтаны

**Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- игровые площадки
- спортплощадки
- прокат игрового и спортивного инвентаря
- комплексы аттракционов
- игровые залы
- танцплощадки, дискотеки
- летние эстрады
- общественные туалеты
- пункты первой медицинской помощи.

**Условно разрешенные виды использования, требующие дополнительного согласования:**

- предприятия общественного питания
- открытые стоянки для автомобилей
- зоопарки, зооуголки
- пляжи и спасательные станции
- опорный пункт охраны правопорядка
- киоски, лоточная торговля.

Р-2, Р-2А, Р-3А - Зона природных ландшафтов.

Зоны Р-2, Р-2А охватывают леса, лесопарки, рощи, лугопарки, пруды, озёра - большую часть элементов, составляющих природных каркас. Цель организации зоны состоит: в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов; в создании условий для отдыха населения и минимальном воздействии при этом на уязвимые элементы природного комплекса; в поддержании благоприятной экологической обстановки в населенных пунктах сельсовета.

**Основные разрешенные виды использования:**

- общепоселковые леса
- лесопарки
- рощи

- расчистка и поддержание в надлежащем виде водоёмов
- элементы благоустройства
- элементы дизайна, малые архитектурные формы, скульптурные композиции
- набережные

#### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- места для пикников
- пляжи, лодочные и спасательные станции
- игровые площадки
- спортплощадки
- больница
- тренировочные базы
- санатории, дома отдыха, профилактории
- общественные туалеты

#### **Условно разрешенные виды использования, требующие дополнительного согласования:**

- предприятия общественного питания
- открытые стоянки для автомобилей
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли
- объекты пожарной охраны
- очистные сооружения ливневой канализации.

#### **2.5.4. Зоны водных объектов, водоохранные зоны**

В, ВЗ ,ВО - зоны водных объектов включает в себя территории: озер, прудов, части акваторий Горьковского водохранилища на территории поселения, прибрежную защитную полосу, водоохранную зону.

Разрешенные виды использования водных объектов устанавливаются в индивидуальном порядке в соответствии с Водным кодексом РФ № 136492-4 от 01.02.05г., значением, размерами и назначением объекта.

#### **2.5.5. Производственные зоны**

Составляющими производственную зону являются зоны: П-2, П-2А, П-3, П-3А, П-4, П-4А, П-5, П-5А, П-6, П-7, П-7А. 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. ПА - проектные.

П-2, П-2А-Зоны предприятий II класса вредности (Санитарно-защитная зона 500 м).

**Разрешенные виды использования:**

- предприятия II класса вредности
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств
- предприятия по обслуживанию транспортных средств
- предприятия III-V класса вредности
- инженерные сооружения

П-3, П-3А - Зона предприятий III класса вредности. (Санитарно-защитная зона 300 м).

**Разрешенные виды использования:**

- предприятия III класса вредности
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств
- предприятия по обслуживанию транспортных средств
- предприятия IV-V класса вредности
- инженерные сооружения

П-4, П-4А, П-5, П-5А - Зоны предприятий IV-V класса вредности. (Санитарно-защитные зоны 100 м, 50 м)

**Разрешенные виды использования:**

- предприятия IV класса вредности
- предприятия V класса вредности
- сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств
- предприятия по обслуживанию транспортных средств
- инженерные сооружения
- склады, базы

П-6 - Резервные территории, для размещения производственных зон

Представляют собой территорию, резервируемую под производственные зоны, за расчетный срок проекта генерального плана с временным сохранением существующего использования территории для сельскохозяйственного или рекреационного назначения.

## **2.5.6. Зоны специального назначения**

## **К, К-А - зона кладбищ**

### **Основные разрешенные виды использования:**

- организация и благоустройство мест захоронения
- благоустройство территории
- объекты, связанные с отправлением культа.

### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- общественные туалеты
- места складирования мусора
- источник водоснабжения (резервуар, качек, колонка)
- административное здание
- хозяйственные постройки.

### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- сооружения для временной стоянки транспортных средств.

## **2.5.7. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры Т-1, Т-1А - главные улицы населенного пункта**

### **Основные разрешенные виды использования:**

- проезжая часть автомагистрали
- зелёные насаждения общего пользования
- коммуникации
- тротуары
- технические сооружения
- остановочные и торговые павильоны.

### **Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:**

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств
- предприятия по обслуживанию транспортных средств
- инженерные сооружения.

### **Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования**

- виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков.



- земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

## **2.5.8. Зоны сельскохозяйственного назначения**

СХ — пашни, луга

### **Разрешенные виды использования:**

- пашни
- огороды
- сенокосы
- пастбища
- залежи

### **Разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- личное подсобное хозяйство
- дачные хозяйства.

## **2.6. Виды дополнительных ограничений**

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

### **2.6.1. П-7, П-7А - Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы**

Санитарно-защитная зона (СЗЗ), санитарный разрыв - территория между границами промплощадки и территории жилой застройки. Граница СЗЗ линия, ограничивающая территорию или максимальную из плановых проекций пространства, за пределами которых нормируемые факторы воздействия не превышают установленный гигиенический норматив (СанПиН 2.2.2.1.1.984-00).

В соответствии с санитарной классификацией предприятий производств и объектов устанавливаются следующие минимальные размеры санитарно-защитных зон:

- Предприятия II класса - 500 м
- Предприятия III класса - 300 м
- Предприятия IV класса - 100 м
- Предприятия V класса - 50 м.

### **В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать при условии получения специального согласования:**

1. Сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
2. Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса вредности, чем основное производство, при соблюдении

нии требований о не превышении гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за её пределами при суммарном учёте. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при получении положительного заключения государственной экологической экспертизы.

3. Пожарные депо, бани, прачечные, гаражи, стоянки, автозаправочные станции.

4. Здания управления, конструкторские бюро, учреждения, связанные с обслуживанием данного предприятия, спортивно-оздоровительные сооружения для работников данного предприятия.

5. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия.

6. Местные и транзитные коммуникации, сооружения для технического водоснабжения, канализационные насосные станции, питомники растений для озеленения СЗЗ.

7. СЗЗ для предприятий IV, V классов должна быть озеленена не менее чем на 60% площади, для предприятий II, III классов не менее чем на 50 %.

### **2.6.2. ВО - Водоохранные зоны ( Положение о водоохраных зонах водных объектов № 255 от 21.10.97 г.)**

Водоохранная зона р .Волга - 500м, существующих прудов - 300м.

Водоохранные зоны

Водоохранные зоны акватории Горьковского водохранилища прудов и прочих водоёмов на территории Лойминского сельсовета установлены в соответствии с «Положением о водоохраных зонах водных объектов Нижегородской области», утвержденным Законодательным Собранием Нижегородской области от 22.10.97 г. № 255.

**В установленных границах водоохраных зон запрещается размещать:**

- склады ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами;
- животноводческие комплексы и фермы;
- места захоронения и складирования промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбища и скотомогильники;
- накопители сточных вод
- участки для складирования навоза и мусора
- места для заправки топливом, мойки и ремонта автомобилей
- дачные и садово-огородные участки при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и крутизне склона прилегающих территорий более 3 градусов;
- стоянки транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Допускается размещать при условии получения специального согласования с территориальным органом охраны природных ресурсов РФ, областной инспекцией рыбоохраны, получения положительного заключения государственной экологической экспертизы:

- здания и сооружения
- инженерные коммуникации
- причалы судов
- складирование грузов.

### **2.6.3. ВЗ - Зоны защитной прибрежной полосы**

Прибрежная защитная полоса акватории Горьковского водохранилища, прудов и прочих водоемов на территории Лойминского сельсовета установлены в соответствии с «Положением о водоохраных зонах водных объектов Нижегородской области», утвержденным Законодательным Собранием Нижегородской области от 22.10.97г. № 255.

В установленных (по расчету) прибрежных полосах дополнительно к ограничениям, указанным к водоохраным зонам, запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных палаточных городков;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

1. Участки земель прибрежных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений.

2. Прибрежные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

3. Поддержание в надлежащем состоянии прибрежных полос возлагается на водопользователей.

**м** - зона, требующая мероприятий по инженерной подготовке.

К зоне, требующей мероприятий по инженерной подготовке - рекультивации отнесены территории свалки.

### **2.6.4. Коридоры инженерных коммуникаций Т-З**

Коридор ЛЭП

Коридор устанавливается вдоль трассы ЛЭП высокого напряжения. Ширина коридора определяется в зависимости от технических характеристик ЛЭП.

### **Запрещенные виды использования коридоров ЛЭП:**

- жилые и нежилые здания
- объекты обслуживания
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки
- гаражи и стоянки автомобилей
- дороги и проезды
- организация складов и свалок
- установка сооружений, препятствующих обслуживанию ЛЭП.

### **Коридор газопровода высокого давления**

Коридор устанавливается вдоль трассы газопровода высокого давления. Ширина коридора определяется в зависимости от технических характеристик газопровода.

### **Запрещенные виды использования коридора газопровода высокого давления:**

- жилые и нежилые здания
- объекты обслуживания
- объекты, предусматривающие длительное нахождение людей
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки
- гаражи и стоянки автомобилей
- дороги и проезды
- организация складов и свалок
- установка сооружений, препятствующих обслуживанию газопровода.

## **2.7. Градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков**

### **2.7.1. Жилые зоны**

#### **Ж-1, Ж-1А, Ж-4, Ж-4А. Зона секционной жилой застройки 2-3 этажей и 4-5 этажей**

##### **1. Параметры застройки.**

1.1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома принимается из расчёта:

17,3 м<sup>2</sup> на 1 человека при уплотнении существующей застройки 15,7 м<sup>2</sup> на человека в проектируемой застройке.

1.2. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в отдельно-стоящих зданиях при соблюдении норм СНиП 2.07.01-89\* и требований санитарных правил (СанПиН 2.2.1.1031-01).

1.3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок.

1.4. Въезды в подземные гаражи легковых автомобилей и выезды из них должны быть удалены от окон жилых домов и окон общественных учреждений не менее чем на 14 м.

1.5. Высота зданий:

- для жилых домов количество надземных этажей 4-5, с возможностью использования дополнительно мансардного этажа.

1.6. Параметры застройки для жилых зон устанавливаются в соответствии с действующими нормативами.

Ж-2, Ж-2А - Зона малоэтажной жилой застройки

2. Параметры застройки:

2.1. Минимальная площадь участка.

Для территорий нового строительства:

- для жилых домов усадебного типа - 600 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки);

- для блокированных жилых домов (из расчёта на одну квартиру) - 75 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки);

- для многоквартирных жилых домов.

2.2. Расстояние между фронтальными границами участка и основным строением:

- для участков нового строительства - до 6 м;

- для участков сложившейся застройки - в соответствии с линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ земельных владений до строений, между строениями:

3.1 От границ соседнего участка до:

- основного строения - 3 м;

- хозяйственных и прочих строений - 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно-стоящего гаража - 1 м.

3.2 От основных строений до отдельно-стоящих хозяйственных и прочих строений:

- в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (приложение 1);

- в соответствии с санитарными правилами содержания населенных мест.

Примечания:

1 Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.

2 Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласованию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Высота зданий.

4.1. Для всех основных строений домов усадебного типа и для блокированных домов количество надземных этажей - до 2-х с возможностью использования дополнительного мансардного этажа.

4.2 Для всех основных строений многоквартирных жилых домов - количество надземных этажей - до 3-х с возможностью использования дополнительного мансардного этажа.

4.3 Шпили, башни, флагштоки - без ограничений.

5. Вспомогательные строения за исключением гаражей размещать со стороны улицы не допускается.

6. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в отдельно-стоящих зданиях при соблюдении норм СНиП 2.07.01-89\* и требований санитарных правил (СанПиН 2.2.1.1031-01).

7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

8. Ограничения, связанные с размещением оконных проёмов, выходящих на соседние земельные владения:

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

9. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;
- характер ограждения и его высота должны быть единообразны, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

### **2.7.2. Общественно-деловые зоны 0-1, 0-1А, 0-2, 0-2А-Зона деловой и коммерческой активности**

Параметры застройки:

Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа.

Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей до 5, с возможностью использования дополнительно мансардного этажа.
- шпили, башни, флагштоки - без ограничений.

### **2.7.3 Рекреационные зоны**

#### **Р-1, Р-1А-Зелёные насаждения общего пользования**

Параметры использования территории:

- зелёные насаждения - 65-75 %;
- аллеи и дороги - 10-15 %;
- площадки - 8-12 %;
- сооружения - 5-7 %.

Р-2, Р-2А - Зона природного ландшафта

Параметры использования территории:

- зелёные насаждения, открытые луговые пространства, водоёмы - 93-97%
- дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения - 2-5 %;
- обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки - 2 %.

Параметры использования территории:

- зелёные насаждения, открытые луговые пространства, водоёмы - 93-97 %;

- дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения - 2-5 %;

- обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки - 2 %.

Зона коллективных садов

Параметры застройки устанавливаются в соответствии со СНиП 30-«Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».

Основные параметры:

- площадь участка - 600 м<sup>2</sup>;

- высота зданий садовых домиков - до 2-х этажей с возможностью использования дополнительно мансардного этажа.

Резерв под зону зелёных насаждений.

Параметры устанавливаются после изменения функционального использования территории.

#### **2.7.4. Зона водных объектов**

В. Территории водных объектов

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с режимом охраны водоёма

#### **2.7.5. Производственные зоны**

П2 Зона предприятий II класса вредности.

П3 Зона предприятий III класса вредности.

П4 Зона предприятий III-IV класса вредности.

П5 Зона предприятий V класса вредности.

П6 Зона предприятий IV-V класса вредности.

Для зон П-2, П-3, П-4, П-5 параметры застройки определяются в зависимости от специфики и технологии производства предприятия.

#### **2.7.6. Зоны специального назначения**

##### **К, К-А - зона кладбищ**

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с МДС 13-2,2000 «Инструкцией о порядке похорон и содержания кладбищ в РФ»:

Для территорий нового строительства:

- площадь участка на одно захоронение не менее - 3 м<sup>2</sup>;

- высота ограждения не более - 0,5 м.