

УТВЕРЖДЕНО
Решением Совета МР «Усть-Куломский»
19.05.2016 года № VI-72

(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 14.12.2017г. XX-276);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 20.03.2018г. XXII-320);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 28.06.2018г. XXIV-355);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 14.05.2019г. XXXI-470);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 11.03.2020г. XXXVI- 571);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 13.08.2020 г. XXXIX-607);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 11.11.2020г. II-43);
(актуально, в редакции решения Совета МР «Усть-Куломский» от 10.12.2021г №X-211);
(актуально, в редакции постановления АМР «Усть-Куломский» от 09.01.2023г. №7);
(актуально в редакции постановления АМР «Усть-Куломский» от 25.09.2023 г. №1405);
(актуально в редакции постановления АМР «Усть-Куломский» от 26.09.2023 г. №1416);

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «КЕРЧОМЬЯ»
УСТЬ-КУЛОМСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

Пояснительная записка

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

2016

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Градостроительство»**

Заказчик: Администрация сельского поселения «Керчомъя»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «КЕРЧОМЬЯ»
УСТЬ-КУЛОМСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

Пояснительная записка

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Директор:

М. Ю. Смолькин

Главный инженер проекта:

А.В. Мышкин

2016

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

ООО «Градостроительство» г. Саранск		
Заместитель директора по производству		Игнатьева О.Ф.
Главный инженер проекта		Мышкин А.В.
Начальник производственно-технического отдела		Кузнецова Т.В.
Заместитель начальника отдела градостроительного проектирования		Сивов В.Г.
Экономист градостроительства		Келина Е.П.
Юрисконсульт		Викторова Н.П.
Архитектор		Ларькина Л.С.
Ведущий (старший) картограф		Чугунова С.В.
Инженер		Горькова Н.А.
Картограф		Никитина М.А.
Инженер-проектировщик по аналитической работе в сфере градостроительства		Немойкина Е.А.
Инженер по качеству (нормоконтролер)		Уркунова В.С.
Инженер по АСУП		Михайлюк А.Э.

Авторы выражают искреннюю признательность за предоставленные материалы и помощь в работе администрации муниципального образования сельского поселения «Керчомъя» Усть-Куломского муниципального района Республики Коми и ответственным работникам районных и ведомственных служб, за помощь и поддержку в работе.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-					
Изм	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата
Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Керчомъя» Усть-Куломского района Республики Коми					
Стадия		Лист	Листов		
РП		2	66		
ООО «Градостроительство»					

**Структура и состав проектных материалов
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
территории муниципального образования сельского поселения «Керчомья»**

Номер	Наименование	Примечание
Часть 1	Правила землепользования и застройки	
Часть 2	Графические материалы (карты)	
	Карта 1. Карта градостроительного зонирования поселения	М 1:25 000
	Карта 1.1. Карта градостроительного зонирования с. Керчомья	М 1:5 000
	Материалы ПЗиЗ (передаваемые заказчику на электронных носителях)	
	CD – диск с графическими материалами (в формате JPEG, карты М 1:25000,5000) и текстовыми материалами (в формате Microsoft Office Word 2003)	– 1 диск

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изм.	Кол.у

							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
								3

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
ЧАСТЬ I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА	9
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
Статья 1. <i>Общие положения</i>	9
Статья 2. <i>Основные понятия, используемые в Правилах</i>	10
Статья 3. <i>Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам</i>	12
Статья 4. <i>Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации</i>	13
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	15
Статья 5. <i>Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил</i>	15
Статья 6. <i>Комиссия по землепользованию и застройке</i>	16
Статья 7. <i>Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков</i>	17
Статья 8. <i>Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации сельского поселения «Керчомья»</i>	19
Статья 9. <i>Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства</i>	20
Статья 10. <i>Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства</i>	20
Статья 11. <i>Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель</i>	21
Статья 12. <i>Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд</i>	22
Статья 13. <i>Порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд</i>	22
Статья 14. <i>Условия установления публичных сервитутов</i>	25
Статья 15. <i>Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации</i>	25
Статья 16. <i>Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	26

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Лист

4

Статья 17. Подготовка проектной документации	26
Статья 18. Выдача разрешений на строительство	28
Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	29
Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор	29
Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	30
ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	31
Статья 22. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости	31
Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	31
Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	34
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	36
Статья 25. Вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний	36
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	37
Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	37
ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	39
Статья 27. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости	39
Статья 28. Ответственность за нарушения Правил	39
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	40
Статья 29. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Керчомья»	40
Статья 30. Карта градостроительного зонирования села Керчомья	41
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	42
Статья 31. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Керчомья»	42
Статья 32. Градостроительные регламенты территориальных зон	42
Статья 33. Жилые зоны	47
Статья 34. Общественно-деловые зоны	51
Статья 35. Производственные зоны	54
Статья 36. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	57
Статья 37. Зоны сельскохозяйственного использования	60
Статья 38. Зоны рекреационного назначения	61

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Статья 39. <i>Зона специального назначения</i>	62
Статья 40. <i>Зоны с особыми условиями использования территорий и соответствующие градостроительные регламенты</i>	63
Статья 41. <i>Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается</i>	64
Статья 42. <i>Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется</i>	65

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изм.	Кол. у

						МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							6
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата		

- 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.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Градостроительным регламентом 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.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 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 охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

						МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

ЧАСТЬ I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Керчомъя» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и правовыми актами Российской Федерации, иными законами и правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования сельского поселения «Керчомъя», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов сельского поселения «Керчомъя».

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании сельского поселения «Керчомъя» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Правила разработаны в соответствие с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.

4. Настоящие Правила действуют на территории муниципального образования сельского поселения «Керчомъя».

5. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования сельского поселения «Керчомъя».

6. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации планов (генерального плана) и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и историко-культурной среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления;

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

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования посредством проведения публичных слушаний;

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 настоящей статьи объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. Со дня введения в действие настоящих Правил Генеральный план сельского поселения «Керчомья», а также документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке Главой администрации муниципального образования сельского поселения «Керчомья», действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Республики Коми, Усть-Куломского муниципального района) применительно к территории сельского поселения «Керчомья», внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную Главой администрации сельского поселения «Керчомья» документацию по планировке территории, утверждение Главой администрации сельского поселения «Керчомья» документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Республики Коми, Усть-Куломского муниципального района) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

3. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Керчомья» по представлению заключений органа администрации муниципального образования сельского поселения «Керчомья», уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования сельского поселения «Керчомья» с учетом настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, со-

Име. №	Взам. име. №							Лист
		МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Подп. и дата		Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	13

става территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета сельского поселения «Керчомья» входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;
- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации сельского поселения «Керчомья» входит:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации сельского поселения «Керчомья» входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков, подготовляемых в виде отдельного документа;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- подготовка для Совета сельского поселения «Керчомья», Главы администрации сельского поселения «Керчомья», регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и примене-

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

нии Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Усть-Куломского муниципального района входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

6. Иные органы администрации сельского поселения «Керчомъя» участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах.

7. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию по вопросам ее деятельности и необходимые для проведения публичных слушаний.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации сельского поселения «Керчомъя» Усть-Куломского муниципального района.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации сельского поселения «Керчомъя» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 24 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных пара-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

ектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

4. Правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию муниципального района "Усть-Куломский". Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

В течение 20 рабочих дней после получения указанного заявления администрация муниципального района "Усть-Куломский" осуществляет подготовку и регистрацию градостроительного плана. Главный архитектор обеспечивает подготовку градостроительного плана земельного участка и проекта постановления о регистрации градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

5. При подготовке градостроительного плана земельного участка администрация муниципального района "Усть-Куломский" в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в администрацию муниципального района "Усть-Куломский" в срок, установленный [частью 7 статьи 48](#) Градостроительного Кодекса РФ.

6. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

7. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Градостроительный план земельного участка регистрируется постановлением администрации муниципального района "Усть-Куломский" и является основанием подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

9. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительством Российской Федерации от 29.12.2005 №840.

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

11. Градостроительный план земельного участка утверждается Главой администрации сельского поселения «Керчомья» и является основанием подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

статья 7.1 Порядок подготовки документации по планировке территории

1) Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфра-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				18

муниципального района "Усть-Куломский" проекта планировки территории поселения, администрацией муниципального района "Усть-Куломский" не представлены возражения относительно данного проекта планировки поселения, он считается согласованным.

12) Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, и утверждение которой осуществляется администрацией муниципального района "Усть-Куломский", до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения.

13) В течение тридцати дней со дня получения указанной документации по планировке территории глава поселения направляет в администрацию муниципального района "Усть-Куломский", согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по основаниям, установленным в ч.12.8 ст.45 Градостроительного Кодекса РФ.

14) В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения предусмотренной документации по планировке территории поселения, главой поселения не направлен отказ в согласовании документации по планировке территории в администрацию муниципального района "Усть-Куломский", документация по планировке территории поселения считается согласованной.

15) Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ администрацией муниципального района "Усть-Куломский", до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке, за исключением случаев, указанных в п.5.1 ст.45 Градостроительного Кодекса РФ.

16) Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в течении 5 дней со дня проведения публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального района в сети "Интернет".

17) Администрация муниципального района "Усть-Куломский", направляет соответственно руководителю администрации муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

18) Руководитель администрации муниципального района "Усть-Куломский" с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию муниципального района "Усть-Куломский" на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

19) Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации муниципального района "Усть-Куломский" в сети «Интернет».

20) На основании документации по планировке территории, утвержденной руководителем администрации муниципального района Совет муниципального района "Усть-Куломский" вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов ка-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
										20
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					

Статья 9. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию Усть-Куломского муниципального района с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ территории;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 8 настоящих правил.

3. Предоставление лицам земельных участков для строительства осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в порядке, определенном статьей 11 настоящих Правил.

4. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (конкурсах, аукционах) на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (конкурса, аукциона), или не стал победителем торгов (конкурса, аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

5. Победитель торгов (конкурса, аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 10. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Усть-Куломского муниципального района, муниципального образования сельского поселения «Керчомъя».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

ровании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 12 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 14. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Керчомья» вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Общественные нужды, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, установлены частью 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Керчомья».

Статья 15. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
										27
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					

постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация сельского поселения «Керчомья».

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	32

ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 22. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. 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.

2. 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.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство применяется порядок установленный статьями 17 и 18 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее решение администрации сельского поселения «Керчомья».

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 23 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, 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.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные ви-

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							33

ды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- 2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию сельского поселения «Керчомъя» в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

- 1) сведения о заявителе;
- 2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);
- 4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

4. При получении заявления Комиссия:

- 1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;
- 2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;
- 3) запрашивают письменное заключение по предмету запроса от органа администрации сельского поселения «Керчомъя», уполномоченного в области градостроительной деятельности;
- 4) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда земельный участок расположен в границах зон соответствующих ограничений.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

- 1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- 2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здо-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

чомья» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Име. №	Подп. и дата					Взам. инв. №					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ					Лист
											37

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 25. Вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми, Уставом муниципального образования сельского поселения «Керчомья» и в соответствии с ними нормативными правовыми актами сельского поселения «Керчомья».

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Лист

38

вой 4 настоящих Правил. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования сельского поселения «Керчомья» в сети «Интернет» и направляет его с протоколами публичных слушаний Главе администрации сельского поселения «Керчомья».

9. Глава администрации сельского поселения «Керчомья» в течение десяти дней после представления ему документов, определенных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

- 1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет сельского поселения «Керчомья»;
- 2) об отклонении проекта.

10. Совет сельского поселения «Керчомья» по результатам рассмотрения документов, представленных Главой администрации сельского поселения «Керчомья», принимает одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальном сайте муниципального образования сельского поселения «Керчомья» в сети «Интернет» и в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Усть-Куломского муниципального района.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							40

ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 27. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном «Положением о государственном земельном контроле», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации 15 ноября 2006 года № 689.

Статья 28. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми, иными нормативными правовыми актами.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 29. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Керчомъя»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Муниципального образования сельского поселения "Керчомъя" Усть-Куломского района Республики Коми
Карта градостроительного зонирования поселения (М 1:50 000)



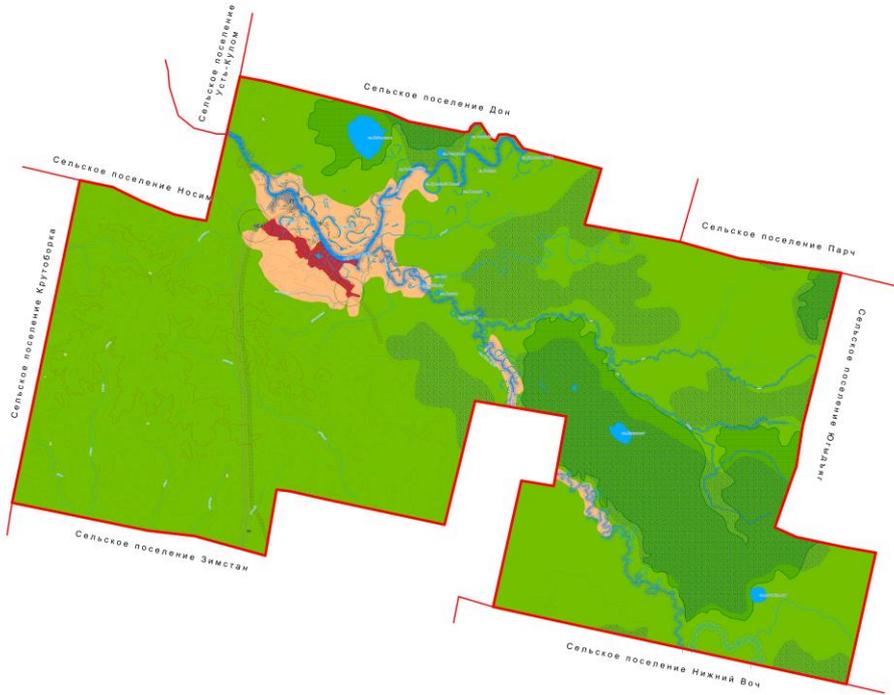
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Муниципальное образование
 - Населенные пункты
 - Населенные пункты (проектные)
- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**
- Производственные зоны
 - Зоны специального назначения, связанные с экосистемами
 - Земли населенных пунктов
 - Лесные фонды *
 - Водные фонды *
 - Земли сельскохозяйственного назначения *

* Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водных объектов, земель населенных пунктов, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лесного фонда), земель особо охраняемых территорий и объектов, сельскохозяйственных земель и земель, занятых объектами культурного наследия, земельными участками, расположенными в границах особых экономических зон (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ)

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Муниципальная территория поселения
- Особо охраняемые природные территории
 - Замков биологий
- Санитарно-защитные зоны
 - Производственные объекты (R 100 м)
 - Трансформаторные подстанции (R 10 м)
 - Газопроводы (R 2 м)
 - Аварийно-химическое оборудование (R 2 м)
 - Трансформаторные подстанции (R 10 м)
- Зона санитарного разрыва
 - Для объектов регионального значения (R 100 м)
- Охраняемые зоны
 - Водных объектов электропротекции напряжением 110 кВ (R 20 м)
 - Водных объектов электропротекции напряжением 10 кВ (R 10 м)
 - Газопроводы (R 2 м)
 - Полоса охраны для объектов регионального значения (R 50 м)
 - Водозащитная зона (R 200 м, 100 м, 50 м)
 - Прибрежно-защитная полоса (R 100 м, 50 м, 20 м)
 - Береговая полоса (R 50 м, 20 м, 5 м)



№	Имя	Подпись	Дата

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Территорию общего пользования, расположенную юго-западнее и юго-восточнее от земельного участка с кадастровым номером 11:07:5401011:203 по адресу: Республика Коми, Усть-Куломский район, с.Керчомья, перевести в территориальную зону ОД-1

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 31. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Керчомья»

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Керчомья» Усть-Куломского муниципального района выделены следующие зоны:

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон	
1	2	3	4
Код	Наименование	Код	Наименование
Ж	Жилые зоны	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
		Ж5	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
О	Общественно-деловые зоны	О1	Зона объектов общественно-делового назначения
		О3	Зона культовых зданий
П	Производственные зоны	П1	Производственная зона
		П2	Коммунально-складская зона
И Т	Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	И	Зона инженерной инфраструктуры
		Т	Зона транспортной инфраструктуры
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования	СХ2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
Р	Зоны рекреационного назначения	Р3	Зона отдыха и туризма
		Р4	Зона для занятий физической культурой и спортом
Сп	Зоны специального назначения	Сп1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
Р	Территориальная зона	Р1	Зона городских лесов

Статья 32. Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 40 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьями 41 и 42.

Общие требования

1. Показатели плотности для жилой застройки различных типов следует принимать не более приведенных в таблице 5.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки квартала - отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади квартала в целом;

Име. №	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у
Лист	№
Подп.	и дата
Име. №	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							44

- плотности застройки, м²/га:

«брутто» - отношение общей площади жилых зданий к площади квартала,

«нетто» - отношение общей площади жилых зданий к площади жилой территории квартала.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Показатели плотности для жилой застройки различных типов

Таблица 5

Тип застройки	Плотность застройки, м2/га		Коэффициент застройки квартала
	«брутто»	«нетто»	
Многokвартирная многоэтажная жилая застройка (6 и более этажей)	8000	9500	0,2
Многokвартирная среднеэтажная застройка (4 - 5 этажей)	7000	7500	0,25
Многokвартирная малоэтажная застройка (2 - 3 этажа)	4000	4500	0,25
Малоэтажная блокированная застройка (1 - 2 этажа)	5000	6000	0,35
Застройка одно- двухквартирными домами с приусадебными участками	1500	2000	0,1 - 0,2

Примечания:

1. Указанные показатели являются максимально допустимыми для застройки в строительном-климатическом подрайоне 1В. Для строительства в климатических подрайонах 1Д и 1Г плотности застройки могут повышаться соответственно на 5 и 10%.
2. Плотности застройки «нетто» для жилой территории квартала определены в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, стоянок, озеленения и благоустройства.
В плотности застройки «брутто» квартала учитываются дополнительно необходимые по расчету площади участков учреждений обслуживания повседневного уровня.
3. Социальная норма площади жилья принята 20 м2 общей площади на человека при условии обеспечения каждой семье отдельной квартиры или дома.
4. В условиях реконструкции плотность застройки может приниматься увеличенной, но не более чем на 5%, для каждой строительном-климатической подзоны соответственно.
5. Показатели в смешанной застройке определяются путем интерполяции.

2. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.

3. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительного обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист

4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми¹ другими действующими нормативными документами.

5. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

6. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

7. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 3.

8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

9. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

Этажность	Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м ² общей площади жилых помещений	Коэффициенты использования земельного участка
1	2	3
2	3,57	0,28
3	1,85	0,54
4	1,47	0,68
5	1,32	0,76
6	1,16	0,86
7	1,05	0,95
8	0,96	1,04
9	0,9	1,18

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

10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

11. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в со-

¹ Утверждены приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. № 07-ОД

Име. №	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у
Лист	№
Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	47

стае всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

12. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования:

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы, общежития	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м ²	м ² торговой площади	5-7
3.	Отдельно стоящие объекты общественного питания	100 мест	8-15
4.	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах	100 мест	7-10
5.	Рынки	100 торговых мест	40-50
6.	Музеи, выставочные залы	100 посетителей	10-12
7.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры	100 мест	15-20
8.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
9.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
10.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
а.	Городские парки	100 посетителей	5-7
11.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
12.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20
13.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения городского значения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	4-10
14.	Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды)	100 мест	4-10
15.	Яхт-клубы, гребные базы	100 посетителей	10-15
16.	Больничные учреждения	100 коек	4-6
17.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							48

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машино-мест на расчетную единицу
18.	Санаторные учреждения		
19.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	15-25
20.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	20-35
21.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты		
22.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры	100 служащих	20-35
23.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-35
24.	Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	100 сотрудников	10-15
25.	Склады	100 сотрудников	10-15
26.	Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10-15

13. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и Свода правил СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

14. Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения – размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения:

общей площадью не более 700 м²

- магазинов розничной торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания;
- отделений связи;

общей площадью до 150 м²:

- банков;
- магазинов и киосков союзпечати;

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							49

- юридических консультаций и нотариальных контор;
- филиалов библиотек;
- выставочных залов;
- контор жилищно-эксплуатационных организаций;
- для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

за исключением:

- предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
- пунктов приема посуды;
- специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м²);
- мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м²;
- бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м²;
- общественных уборных;
- похоронных бюро.

Статья 33. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для преимущественного размещения жилого фонда.

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

Жилые зоны сельского поселения «Керчомья» формируются из территорий:

- а) застройки индивидуальными жилыми домами;
- б) застройки многоквартирными жилыми домами.

В статье 33 Правил предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 максимальную площадь земельного участка установить 2500 кв.м.

Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Обслуживание памятника Дарье Кочановой
- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Обслуживание жилой застройки (код 2.7)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)
- Спорт (код 5.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Историко-культурная деятельность (код 9.3)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 2-4 этажа
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Оказание услуг связи (код 3.2.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), летние гостевые домики, беседки, семейные бани, надворные туалеты

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист 51

- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- **Растениеводство (код 1.1)**
- Общее пользование водными объектами (код 11.1)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»;
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

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

«Исключение составляют объекты для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), для обслуживания жилой застройки, хранения автотранспорта, размещение гаражей для собственных нужд, отдых(рекреация), противопожарных водоемов и резервуаров, телефонных автоматов, площадок для мусоросборников, энергетики»;

- минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.

Изменить границу территориальной зоны Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами северо-восточнее домов №370,371 по ул.Центральная площадью 2000 кв.м.

1.	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2.	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4.	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5.	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7.	Максимальный процент застройки земельного участка для малоэтажной блокированной застройки	%	15 50

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							52

8.	Максимальная высота здания		15
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв. м	600
10.	Максимальная площадь земельного участка	кв. м	1500

Ж5 Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Зона предназначена для застройки многоквартирными (до 3 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома до 3 этажей
- Блокированные жилые дома 2-3 этажа
- Блокированные жилые дома 1-2 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - АТС, районные узлы связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
 - Блокированная жилая застройка (код 2.3)
 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
 - Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
 - Культурное развитие (код 3.6)
 - Отдых (рекреация) (код 5.0)
 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
 - Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
 - Бытовое обслуживание (код 3.3)
 - Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
 - Коммунальное обслуживание (код 3.1)
 - Связь (код 6.8)
 - Обслуживание жилой застройки (код 2.7)

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	Име. №	Взам. инв. №
							Подп. и дата

						МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ		Лист
								53

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта
- Встроенные, встроено-пристроенные помещения в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящие на улицы с интенсивным движением транспорта помещения
- Религиозное использование (код 3.7)
- Общественное управление (код 3.8)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Площадки для выгула собак;
- Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.
- Отдых (рекреация) (код 5.0)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

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

«Исключение составляют объекты для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), для обслуживания жилой застройки, хранения автотранспорта, размещение га-ражей для собственных нужд, отдых(рекреация), противопожарных водоемов и резервуаров, теле-фонных автоматов, площадок для мусоросборников, энергетики»;

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых	м	20

Име. №	Взам. име. №				
Име. №	Подп. и дата				
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Ветеринарные поликлиники и станции
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, отделения банков
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Автовокзалы, автостанции
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС.
- Обслуживания памятника павшим воинам в годы Великой отечественной войны и умершим участникам Великой отечественной войны.
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Региональное использование (код 3.7)
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Культурное развитие (код 3.6)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)

Име. №	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

- Спорт (код 5.1)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
- Общественное управление (код 3.8)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Связь (код 6.8)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Историко-культурная деятельность (код 9.3)
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи помещения общественно-делового назначения
- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные
 - Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
 - Площадки для выгула собак.
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)

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

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	8
3.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
5.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Име. №	Изм.
	Кол.у

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							57

6.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8.	Максимальная высота здания	м	30
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
10.	минимальную площадь застройки з/у для обслуживания памятника Дарье Кочановой	м	150
11.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м.	100
12.	Минимальная ширина земельного участка	м	10
13.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м.	3
14.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	До 60

ОЗ Зона культовых зданий

Основные виды разрешенного использования

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС.
- Обслуживание памятника «Могила Гичева А.П.»;
- Дом отдыха;
- Учебные заведения;
- Региональное использование (код 3.7)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Связь (код 6.8)
- Историко-культурная деятельность (код 9.3)

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

- Образование и просвещение (код 3.5)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые.
- Служебные гаражи (код 4.9)

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

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	8
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
6.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7.	Максимальная высота здания	м	30
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м.	150
10.	Минимальная ширина земельного участка	м	10
11.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	8
12.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	До 60

Статья 35. Производственные зоны

К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных и коммунальных объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Име. №	Взам. инв. №
Име. №	Подп. и дата
Име. №	Име. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							59

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

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

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

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

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

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

до 100 м60%

свыше 100 до 1000 м50%

свыше 1000 м40%

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

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

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;

- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

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

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

III Производственная зона

Основные виды разрешенного использования

– Производственные, в том числе сельскохозяйственные, и складские объекты, а также объекты коммунального хозяйства, не требующие установления санитарно-защитной зоны более 500 м.

– Озеленение специального назначения

– Пункты первой медицинской помощи

– Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы

– Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные

– Ветеринарные поликлиники и станции

Изн. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изн. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							60

- Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- АТС, узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Гаражи и стоянки
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС.
- Заготовка древесины.
- Склады (код 6.9)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Ветеринарное обслуживание (код 3.10)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Обеспечение научной деятельности (код 3.9)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных в ней областях (код 3.9.1)
- Связь (код 6.8)

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Име. №	

							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			61

- Трубопроводный транспорт (код 7.5)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Заготовка древесины (код 10.1)
- Производственная деятельность (код 6.0)
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Транспорт (код 7.0)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
 - Погрузо-разгрузочные площадки
 - Объекты пожарной охраны.
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)
- Транспорт (код 7.0)
-

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

- минимальная ширина земельного участка 20 метров;
- минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;
- максимальная площадь земельного участка – 5га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях, определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 метра, за исключением

- от красной линии улиц 5 м.;

Предельное количество этажей – 2 этажа;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%.

П2 Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования

- Склады и оптовые базы
- Озеленение специального назначения
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности

Име. №	Взам. инв. №
Име. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
							62

- Газохранилища
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС.
- Склады (код 6.9)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Трубопроводный транспорт (код 7.5)
- Служебные гаражи (код 4.9)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- Транспорт (код 7.0)
- Связь (код 6.8)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

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

- минимальная ширина земельного участка - 20 метров;
- минимальная площадь земельного участка - 600 метров;
- максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Име. №	

							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
								63
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			

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

- минимальная ширина земельного участка 8 метров;
- минимальная площадь земельного участка 50 кв.м.;
- максимальная площадь земельного участка – 2 га;
- максимальная высота здания – 22 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях, определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 метра, за исключением

- от красной линии улиц 5 м;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ

Лист

66

Условно разрешенные виды использования

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Коммунальное обслуживание (код 3.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания для персонала
- Складские здания и площадки
- Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Сельскохозяйственное использование (код 1.0)
- Водные объекты (код 11.0)
- Растениеводство (код 1.1)

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

						МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

Статья 38. Зоны рекреационного назначения

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

Р-1 зона городских лесов

Зона Р-1 предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

Основные разрешенные виды использования зоны Р-1.

- Охрана природных территорий (код 9.1)
- Отдых (рекреация) (код 5.0)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1

- 1) Минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- 2) Минимальный отступ линии застройки от границы земельного участка (красной линии) - не подлежат установлению;
- 3) Максимальная высота здания не подлежат установлению;
- 4) Максимальный процент застройки земельного участка не подлежат установлению.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне городских лесов:

В границах зон запрещается:

- а) изменение границ Городских Лесов, которое может привести к уменьшению их площади;
- б) использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
- в) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
- г) ведение сельского хозяйства;
- д) разработка месторождений полезных ископаемых;
- е) размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

В границах зон допускается:

- а) проведение в них рубок ухода;
- б) санитарных рубок;
- в) рубок реконструкции и обновления;
- г) лесовосстановительные мероприятия;
- д) устройство палаточных городков, туристических стоянок только в отведенных для этого местах.»

Р3 Зона отдыха и туризма

Зона предназначена для обустройства объектов досуга, санаторно-курортного лечения и баз отдыха.

Основные виды разрешённого использования

- Санатории, профилактории,

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Име. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист

Основные виды разрешенного использования

- Стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты
- Элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы
- Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, катки и другие аналогичные объекты
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Спорт (код 5.1)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря
- Пункты первой медицинской помощи
- Помещения для охраны
- Общественные туалеты
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Стоянки для посетителей (по нормативному расчету)
 - Предпринимательство (код 4.0)
 - Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
 - Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
 - Бытовое обслуживание (код 3.3)
 - Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.;
- от красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.;
- Предельное количество этажей – 3;
- Максимальный процент застройки – 40%.

Статья 39. Зона специального назначения

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами,

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Сп1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями

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

Основные виды разрешенного использования

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Озеленение специального назначения
- Кладбища, колумбарии, дома траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- культовые сооружения;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.
- хозяйственные корпуса;
- киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями и розничной торговли.
- - Религиозное использование (код 3.7)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Ритуальная деятельность (код 12.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Бытовое обслуживание (код 3.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты ритуального назначения
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли.
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Ритуальная деятельность (код 12.1)
- Рынки (код 4.3)
- Служебные гаражи (код 4.9)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

-Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

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

- минимальная площадь земельного участка 10000 кв. м;

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							
			Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	

Статья 42. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

1. Использование территорий и земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется в соответствии с законодательством, в том числе, об охране объектов культурного наследия, о недропользовании, муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок использования территорий общего пользования:

а) в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования, порядок использования устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, издаваемыми в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;

б) в отношении участков, занятых линейными объектами, порядок использования устанавливается техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу - требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативными правовыми актами федерального и регионального уровня, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, правилами соответствующих министерств и ведомств;

в) в отношении участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. Использование участков и объектов, расположенных в границах территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

Территории и объекты культурного (археологического) наследия

На территории сельского поселения «Керчомья» располагаются объекты культурного наследия, стоящие на государственной охране и выявленные объекты культурного наследия, стоящие на государственном учете.

Объекты культурного наследия на территории сельского поселения «Керчомья», стоящие на государственной охране

№ п/п	Наименование	Местоположение	Документ о принятии на государственный учет
1	2	3	4
1	Могила Гичева А.П. в Керчомье (Уточненное наименование – Могила Советского активиста А.П. Гичева, убитого кулаками)	с. Керчомья	ПСМ Коми АССР № 406 от 30.11.1959 г.

Выявленные объекты культурного наследия на территории сельского поселения «Керчомья»

Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. №							Лист
			МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

№ п/п	Наименование	Местоположение	Документ о принятии на государственный учет
1	2	3	4
1	Поселение Сынкули-ма	Левый берег р. Северная Кельтма, правый берег ручья Сынкулима, 4 км к юго-востоку от с. Керчомья, западная часть урочища Елифанов Бор	Приказ Министерства культуры Республики Коми (далее МКРК) № 370-од от 01.08.2013 г.
2	Поселение Себъяг I	Правый берег р. Северная Кельтма, старичное оз. Себ, 6 км к востоку северо-востоку от с. Керчомья	Приказ МКРК № 370-од от 01.08.2013 г.
3	Поселение Себъяг II	Правый берег р. Северная Кельтма, старичное оз. Себ, 6 км к востоку северо-востоку от с. Керчомья	Приказ МКРК № 370-од от 01.08.2013 г.
4	Поселение Себъяг III	Правый берег р. Северная Кельтма, старичное оз. Себ, 6,3 км к востоку северо-востоку от с. Керчомья	
5	Местонахождение Кривое	Правый берег р. Северная Кельтма, 5,5 км к юго-востоку от устья р. Прупт, урочище Кривое	
6	Местонахождение Качаяг	Левый берег р. Северная Кельтма, 4 км ниже устья р. Воч	Приказ МКРК № 370-од от 01.08.2013 г.

Вопросы охраны и использования объектов культурного наследия регулируются в стране Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Коми от 04.06.2004 № 30-РЗ «О некоторых вопросах в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории Республики Коми» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми.

Зоны охраны объектов культурного наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

В настоящее время на объект культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия, расположенные на территории сельского поселения «Керчомья», **проекты границ территорий и охранных зон** не разработаны.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, до разработки проекта зон охраны, устанавливаются **временные зоны охраны** (охранная зона определяется в радиусе двойной наибольшей высоты памятника), в границах которых запрещается любое строительство и хозяйственная деятельность за исключением специальных мероприятий, направленных на сохранение (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды.

Име. №	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у
Лист	№
Подпись	Дата

При рассмотрении вопросов нового строительства в границах охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов) которые фиксируются проектом зон охраны.

В границах **временных охранных зон** объектов культурного наследия **запрещается:**

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование объектов культурного наследия и их охранных зон под свалку мусора.

До разработки и утверждения в установленном порядке проектов охранных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории муниципального образования, ограничения по использованию земельных участков и объектов недвижимости, в пределах зон отображенных на Картах градостроительного зонирования, устанавливаются по заключению Министерства культуры Республики Коми.

Территории общего пользования (природный ландшафт)

Условия использования и ограничения на территориях общего пользования устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Водным Кодексом Российской Федерации, Лесным Кодексом Российской Федерации.

Территории, занятые линейными объектами

Условия для территорий линейных объектов устанавливаются Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, СНиП 2.07.01-89, ГОСТ 12.1.051-90, ФЗ от 8.11.2007 г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» № 257-ФЗ, Правилами, утвержденными Правительством от 09.06.1995г № 578, Постановлением Правительства РФ от 29.10.2009 г. № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства № 717 от 02.09.2009 г., Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010 г. № 4, № 5.

Зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Зоны линий связи и линий радиофикации регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 г. № 578.

Земельные участки, занятые линейными объектами:

- автомобильные дороги местного значения;
- автомобильные дороги регионального значения,
- воздушные линии электропередач (напряжение 0,4 кВ);
- воздушные линии электропередач (напряжение 10 кВ);
- воздушные линии электропередач (напряжение 110 кВ).

Земельные участки для добычи полезных ископаемых

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист 77

– Месторождения полезных ископаемых.

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							МК№0107300004914000047-ОК-1-2014-ПЗиЗ	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		78