



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Ивановская область**  
**Совет Южского муниципального района**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 11.10.2019 № 98

г. Южа

**Об утверждении Правил землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района**

Руководствуясь статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 14, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Администрации Южского муниципального района от 09.07.2019 г. № 640-п «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района», Уставом Южского муниципального района, Совет Южского муниципального района **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района (Приложение).
2. Признать утратившим силу Решение Совета Южского муниципального района от 16.02.2018 г. №21 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района».
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
4. Опубликовать настоящее решение в официальном издании «Правовой Вестник Южского муниципального района» и разместить на официальных сайтах Южского муниципального района и Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Исполняющий полномочия Главы  
Южского муниципального района



**В.И. Оврашко**

Председатель Совета Южского  
муниципального района



**Е.А. Муратова**

УТВЕРЖДЕНЫ:  
Решением Совета  
Южского муниципального района  
от 11.10.2019 № 89

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ТАЛИЦКО-МУГРЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

Южский муниципальный район  
2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### **Введение**

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района и внесения в них изменений.....4**

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....4**

Статья 1. Основные понятия и определения, используемые в ПЗЗ.....4

Статья 2. Отношение к ранее возникшим правам.....7

Статья 3. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.....7

Статья 4. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.....8

Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.....8

Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение.....9

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....12

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.....13

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.....13

**Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....14**

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....14

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....14

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.....15

**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....16**

Статья 13. Назначение и виды документации по планировке территории.....16

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории.....16

Статья 15. Общие требования к документации по планировке территории.....18

Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории.....18

**Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....20**

Статья 17. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки.....20

Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях.....21

Статья 19. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	22
<b>Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....</b>	<b>23</b>
Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.....	23
Статья 21. Порядок внесения изменений в ПЗЗ.....	23
<b>Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....</b>	<b>24</b>
Статья 22. Установление публичных сервитутов.....	24
Статья 23. Подготовка проектной документации.....	25
Статья 24. Выдача разрешения на строительство.....	25
Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	26
Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.....	27
Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.....	27
<b>Часть II. Карта градостроительного зонирования.....</b>	<b>28</b>
Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	28
<b>Часть III. Градостроительные регламенты.....</b>	<b>29</b>
Статья 29. Жилая зона (Ж-1).....	29
Статья 30. Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-1).....	32
Статья 31. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2).....	35
Статья 32. Зона производственного использования (ПК-1).....	36
Статья 33. Зона рекреационного назначения (Р-1).....	38
Статья 34. Зона открытых природных пространств (Р-2).....	39
Статья 35. Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма (Р-3).....	40
Статья 36. Зона памятника природы (ПП-1).....	41
Статья 37. Зона общественно-делового назначения (О-1).....	41
Статья 38. Зона режимного объекта (РО-1).....	43
Статья 39. Зона кладбищ (СН-1).....	43
Статья 40. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов.....	44
Статья 41. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.....	44
Статья 42. Ограничения действия градостроительных регламентов.....	45
Статья 43. Общие положения в отношении градостроительных регламентов....	45
Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).....	47
Статья 45. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	48

## **Приложения.**

Карта градостроительного зонирования Талицко-Мугреевского сельского поселения – л.1.

Карта градостроительного зонирования с. Талицы – л.2.

Карта градостроительного зонирования с. Мугреевский – л.3.

## **Введение**

Правила землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района (далее – ПЗЗ) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития России от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нормами градостроительного проектирования Ивановской области, Схемой территориального планирования Южского муниципального района.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

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

- создания условий для планировки территории Талицко-Мугреевского сельского поселения;

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

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение доступа всех заинтересованных лиц к информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участков, параметрах разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Настоящие ПЗЗ разработаны применительно к территории Талицко-Мугреевского сельского поселения на основе Генерального плана Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района, утвержденного решением Совета Южского муниципального района от 28.05.2019 года № 50.

# Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района и внесения в них изменений

## Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 1. Основные понятия и определения, используемые в ПЗЗ

В настоящих Правилах землепользования и застройки используются следующие понятия и их определения:

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства, которые разрешены в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон при условии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью

земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**субъекты градостроительных отношений** – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы от границ земельного участка (включая линии регулирования застройки) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы зон действия публичных сервитутов, границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, и резервирование земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы зон с особыми условиями использования территорий;

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые документацией по планировке территории, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**предельное количество этажей** – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения, соответствующего сумме всех этажей здания, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

**предельная высота здания, строения, сооружения** – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, соответствующего расстоянию по вертикали, измеренному от планировочной (проектной) отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

**максимальный процент застройки в границах земельного участка** – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах и определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, к общей площади земельного участка;

**коэффициент строительного использования земельного участка** – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к общей площади земельного участка;

**здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

**сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

**многоквартирный дом** – жилой объект капитального строительства, в котором расположены две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющий общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования;

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

**деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной

инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем абзаце объектов;

**элемент планировочной структуры** – часть территории муниципального образования (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

**зеленые насаждения** – это совокупность древесных, кустарниковых, травянистых, цветочных растений естественного или искусственного происхождения, в том числе газонов, цветников;

**архитектурно-градостроительный облик объекта** – внешний облик здания, строения, сооружения, воплощающий совокупность архитектурных, колористических, объемно-планировочных, композиционных решений, которыми определяются функциональные, конструктивные и художественные особенности объекта (строительные материалы, конструкции, отделка фасадов).

## **Статья 2. Отношение к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты органов местного самоуправления Южского муниципального района в отношении территории Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих ПЗЗ являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих ПЗЗ, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);

2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка и пр.) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки и пр.) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;

3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;

4) не соответствуют ограничениям, указанным в **ст. 31 - 33** Правил.

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

## **Статья 3. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ**

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 2 настоящих Правил, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими ПЗЗ.

Указанные в подпунктах 2,3,4 части 3 статьи 2 настоящих ПЗЗ объекты недвижимости, несоответствующие настоящим правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади по сравнению с разрешенными пределами и т.п., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим ПЗЗ.

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

#### **Статья 4. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты органов местного самоуправления Южского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями Южского муниципального района и Талицко-Мугреевского сельского поселения по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных и муниципальных земель в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Южского муниципального района, администрацию Талицко-Мугреевского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельных участков для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство или реконструкцию.

#### **Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории**

1. На карте градостроительного зонирования отображены границы территориальных зон по всей территории муниципального образования (в границах и за границами населенных пунктов).

2. На картах зон с особыми условиями использования территорий подлежат отображению следующие зоны, установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством:

1) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

2) водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

3) санитарно-защитные зоны предприятий и иных объектов;

4) иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

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

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

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

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по следующим линиям и границам:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

2) существующим утвержденным красным линиям;

3) осевым линиям дорог, улиц и проездов;

4) границам земельных участков, которые установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

5) границам или осям полос отвода для размещения коммуникаций;

6) границам муниципального образования;

7) границам населенных пунктов;

8) границам административных районов, жилых кварталов, микрорайонов;

9) естественным границам природных объектов;

10) иным границам.

5. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, указанных на карте градостроительного зонирования.

## **Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты установлены в Правилах землепользования и застройки 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 Генеральным планом Талицко-Мугреевского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных Правилами землепользования и застройки, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории муниципального образования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки в границах муниципального образования:

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

2) расположенные в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков,

расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Линейные объекты и объекты капитального строительства инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, распределительные пункты, пункты редуцирования газа), строительство (реконструкция) которых необходимо для технологического присоединения (подключения) строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка, принадлежащего его правообладателю, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а именно к сетям электро-, газо-, водо-, теплоснабжения, водоотведения, связи, всегда являются разрешенным видом использования земельного участка при условии соответствия техническим регламентам, а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно: строительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам и правилам, законодательству по охране окружающей среды и объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Виды разрешенного использования таких земельных участков или объектов капитального строительства до приведения в соответствие с градостроительным регламентом определяются в соответствии с их фактическим использованием с учетом положений Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

9. Градостроительные регламенты, установленные применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах зон с особыми условиями использования территорий, применяются с учетом ограничений, установленных законодательством для указанных зон.

10. В градостроительном регламенте 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;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Такие показатели рассчитываются в пределах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

11. Обслуживание автотранспорта (парковки), коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования допустимы во всех территориальных зонах в качестве вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

## **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является консультативным органом и формируется постановлением Администрации Южского муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Порядком деятельности Комиссии, который утверждается постановлением Администрации Южского муниципального района.

2. Председателем Комиссии является председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района Ивановской области.

В состав Комиссии входят представители администрации Южского муниципального района.

В состав комиссии также могут включаться (по согласованию):

- Глава Талицко-Мугреевского сельского поселения.
- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан; указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители проектных организаций, связанные с разработкой ПЗЗ и государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

- 1) Организацию разработки и утверждение ПЗЗ.
- 2) Организацию проведения публичных слушаний (по главе 4 ПЗЗ).
- 3) Подготовку предложений о внесении изменений в ПЗЗ (по ст.20,21 ПЗЗ).
- 4) Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.
- 5) Рассмотрение заявок на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. Ведение протоколов заседаний и их хранение определяется Порядком деятельности Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

## **Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ**

1. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности определены статьей 8 Градостроительного кодекса РФ.

2. Подготовка и утверждение генерального плана Талицко-Мугреевского сельского поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генерального плана Талицко-Мугреевского сельского поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, является полномочием Администрации Южского муниципального района (Главы Южского муниципального района и структурных подразделений Администрации).

3. Совет Южского муниципального района, как представительный орган, участвует в регулировании вопросов землепользования и застройки в соответствии с Уставом. Согласно Устава Южского муниципального района, основные вопросы местного значения рассматриваются на заседаниях Совета. К ним, в частности, относится утверждение Правил землепользования и застройки сельских поселений Южского муниципального района.

## **Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории, в границах которой расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств местного бюджета либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам на земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

## **Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### **Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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.

### **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**

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

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием

причин принятого решения и направляет их Главе Южского муниципального района.

5. На основании рекомендаций комиссии, Глава Южского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства**

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

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

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту

решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Южского муниципального района.

6. Глава Южского муниципального района в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

### **Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 13. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в границах Талицко-Мугреевского сельского поселения Южского муниципального района осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

#### **Статья 14. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением следующих случаев:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков, в случае если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории;

4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) строительства (реконструкции) линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

В случаях, указанных в подпунктах 1 – 5 настоящего пункта, подготовка документации по планировке территории является обязательной.

2. В отношении территории, применительно к которой Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной.

3. В отношении территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 15. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом Талицко-Мугреевского сельского поселения функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территорий учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территорий в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана и Правил землепользования и застройки сельского поселения, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

## **Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории (далее – решение о подготовке документации) принимается Администрацией Южского муниципального района (далее – Администрация) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, принятие Администрацией решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях реконструкции указанных объектов;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Решение о подготовке документации оформляется постановлением Администрации и подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории в порядке, установленном решением о подготовке документации.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией самостоятельно, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет собственных средств.

6. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, самостоятельно осуществляют подготовку документации по планировке территории и направляют ее для утверждения в Администрацию.

7. Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 4 статьи 15 Правил землепользования и застройки.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой Администрации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки.

9. Глава Администрации с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку.

10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в пункте 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки. В иных случаях отклонение представленной документации по планировке территории не допускается.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем корректировки и дальнейшего утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

#### **Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

##### **Статья 17. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения по проекту генерального плана, проекту правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (далее также в настоящей главе – проекты), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Уставом Южского муниципального района, Правилами землепользования и застройки и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3. Результаты общественных обсуждений носят рекомендательный характер.

## **Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Уставом Южского муниципального района, настоящими ПЗЗ.

2. На публичных слушаниях, рассматриваются следующие вопросы, касающиеся градостроительной деятельности:

- проекты планов и программ развития поселения, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также 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;

- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

3. Публичные слушания по генплану и ПЗЗ проводятся в соответствии со статьями 28, 31 Градостроительного кодекса РФ; по проектам планировки - в соответствии со статьей 18 настоящих ПЗЗ.

4. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке (далее - Комиссия), по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, Комиссией, представителями Южского муниципального района или проектной организацией.

6. Комиссия оповещает о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений на информационных стендах и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- 1) характер обсуждаемого вопроса;
- 2) дата, время и место проведения публичных слушаний;
- 3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации.

## **Статья 19. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда посредством документации по планировке территории:

- 1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны);
- 2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы;
- 3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по инициативе заказчика документации по планировке территории.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- 1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на соответствующей территории;
- 3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на участках, примыкающих к соответствующей территории;
- 4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- 1) утверждённым документам территориального планирования;
- 2) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих ПЗЗ;
- 3) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации и содержания решаемых вопросов.

4. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

5. По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе Южского муниципального района.

Глава Южского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять

решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации с учетом рекомендаций Комиссии, либо об ее отклонении.

6. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

## **Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ**

1. Общий порядок и основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки определяются статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. В случае внесения изменений в Генеральный план Талицко-Мугреевского сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие ПЗЗ.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;
- органы местного самоуправления Южского муниципального района;
- органы местного самоуправления Талицко-Мугреевского сельского поселения;
- правообладатели объектов недвижимости на территории Талицко-Мугреевского сельского поселения.

### **Статья 21. Порядок внесения изменений в ПЗЗ**

1. Заявка, содержащая обоснование внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста ПЗЗ, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в ПЗЗ осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения. Это заключение направляется Главе Южского муниципального района.

Глава Южского муниципального района с учетом заключения комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения с указанием причин и направляет копию такого решения заявителям.

2. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения.

При необходимости проведения публичных слушаний на них приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Южского муниципального района, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие ПЗЗ, Глава Южского муниципального района направляет проект соответствующих предложений в Совет Южского муниципального района.

3. Изменения частей II, III настоящих ПЗЗ, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков могут быть внесены только при наличии положительного заключения Администрации Южского муниципального района.

Изменения в статью 40 настоящих ПЗЗ могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных органов в области охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологического надзора.

4. Изменения в настоящие ПЗЗ вступают в силу со дня их официального опубликования.

## **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 22. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления Южского муниципального района, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты–право ограниченного пользования земельным участком.

Публичные сервитуты связаны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, ремонта и эксплуатации сооружений и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации и т.д.), а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Сервитут может быть, в зависимости от сроков, срочным или постоянным.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия

публичных сервитутов отражаются в документах кадастрового учета земельных участков.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

### **Статья 23. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 24. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ивановской области, настоящими Правилами.

2. На территории Талицко-Мугреевского сельского поселения разрешение на строительство выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство

осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ивановской области применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Порядок и процедуры выдачи разрешения на строительство определяются ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации».

4. Строительство, реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, осуществляется в соответствии с требованиями ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача уведомления о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости (недопустимости) размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке».

## **Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. На территории Талицко-Мугреевского сельского поселения разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

3. Порядок и процедура выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяются статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

4. Окончание строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществляется в соответствии с требованиями статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности».

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или

внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

## **Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки**

1. Контроль в сфере землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения осуществляется:

- Администрацией Южского муниципального района;
- уполномоченными органами государственной власти.

2. Администрация Южского муниципального района осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами ПЗЗ, контроль соблюдения физическими и юридическими лицами законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства.

3. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

## Часть II. Карта градостроительного зонирования.

### Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
<b>Жилые зоны:</b>	
Ж-1	Жилая зона
<b>Зоны сельскохозяйственного использования:</b>	
СХ-1	Зона ведения садоводства и огородничества
СХ-2	Зона сельскохозяйственного использования
<b>Производственные зоны:</b>	
ПК-1	Зона производственного использования
<b>Зоны рекреационного назначения:</b>	
Р-1	Зона рекреационного назначения
Р-2	Зона открытых природных пространств
Р-3	Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма
ПП-1	Зона памятника природы
<b>Общественно-деловые зоны:</b>	
О - 1	Зона общественно-делового назначения
<b>Зоны режимных территорий:</b>	
РО-1	Зона режимного объекта
<b>Зоны специального назначения:</b>	
СН-1	Зона специального назначения

## Часть III. Градостроительные регламенты.

### Статья 29. Жилая зона (Ж-1)

#### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-1

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
1.3	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
1.4	Блокированная жилая застройка	2.3
1.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
1.6	Общежития	3.2.4
1.7	Бытовое обслуживание	3.3
1.8	Религиозное использование	3.7
1.9	Рынки	4.3
1.10	Магазины	4.4
1.11	Общественное питание	4.6
1.12	Гостиничное обслуживание	4.7
1.13	Спорт	5.1
1.13	Легкая промышленность	6.3
1.14	Общее пользование водными объектами	11.1
1.15	Специальное пользование водными объектами	11.2
1.16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.17	Ведение огородничества	13.1
1.18	Ведение садоводства	13.2

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Коммунальное обслуживание	3.1
2.2	Социальное обслуживание	3.2
2.3	Деловое управление	4.1
2.4	Банковская и страховая деятельность	4.5
2.5	Туристическое обслуживание	5.2.1
2.6	Запас	12.3
2.7	Земельные участки общего назначения	13.0

##### 1.3. Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
3.1	Здравоохранение	3.4

3.2	Образование и просвещение	3.5
3.3	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
3.4	Общественное управление	3.8
3.5	Ветеринарное обслуживание	3.10
3.6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
3.7	Приюты для животных	3.10.2
3.8	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
3.9	Развлечения	4.8
3.10	Служебные гаражи	4.9
3.11	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
3.12	Выставочноярмарочная деятельность	4.10
3.13	Охота и рыбалка	5.3
3.14	Пищевая промышленность	6.4
3.15	Строительная промышленность	6.6
3.16	Энергетика	6.7
3.17	Связь	6.8
3.18	Склады	6.9
3.19	Складские площадки	6.9.1
3.20	Научно-производственная деятельность	6.12
3.21	Транспорт	7.0
3.22	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
3.23	Курортная деятельность	9.2
3.24	Санаторная деятельность	9.2.1

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для индивидуальных жилых домов площадь участка (включая площадь застройки) -минимальная	400 м <sup>2</sup>	Приложение В СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) площадь участка (включая площадь застройки) - минимальная	200 м <sup>2</sup>	
2. Минимальное расстояние от красных линий до строений: - при существующей застройке	по сложившейся линии застройки	СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
при новом строительстве: отступ от красных линий до строений:		

- главных улиц - тупиковых улиц и проездов Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	не менее 5 м не менее 3 м	
3. Со стороны въезда на индивидуальный земельный участок в новой застройке, установка забора производится на расстоянии: - от красных линий главных улиц - от красных линий тупиковых улиц и проездов - между красной линией и забором, должно быть обустроено не менее двух парковочных мест - не допускается использование дорог, обочин и тротуаров в качестве парковочных мест	не менее 5 м не менее 3 м	
4. Минимальное расстояние от границ участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - открытые навесы для легковых автомобилей, мотоциклов, велосипедов - других построек: бани, гаража, сарая и др.	3 м 8 м По границе участка 1 м	СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землеуладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землеуладения.

3. Коэффициент застройки территории:

- для индивидуальных жилых домов  
при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,4
- для блокированных жилых домов – на 1 квартиру – при  
минимальной площади участка 200 м<sup>2</sup> не более 0,6

4. Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры: Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство сплошного забора до 2,5 метров в пределах габаритов дома при условии соблюдения норм инсоляции.

В условиях нового строительства (комплексной застройки) характер ограждения и его высота должны быть единообразными, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются

на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м. при определении внутренних границ землепользования.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

### **Статья 30. Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-1)**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-1**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Ведение огородничества	13.1
1.2	Ведение садоводства	13.2

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
2.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2.2	Коммунальное обслуживание	3.1
2.3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2.4	Земельные участки общего назначения	13.0

### 1.3. Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
3.1	Бытовое обслуживание	3.3

### 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-1

Показатели	Параметры	Обоснование
2. Для индивидуальных жилых домов, садовых домов площадь участка (включая площадь застройки) -минимальная	400 м <sup>2</sup>	Приложение В СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
2. Минимальное расстояние от красных линий до строений: - при существующей застройке  при новом строительстве: отступ от красных линий до строений: - главных улиц - тупиковых улиц и проездов Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	по сложившейся линии застройки  не менее 5 м не менее 3 м	СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
3. Со стороны въезда на индивидуальный земельный участок в новой застройке, установка забора производится на расстоянии: - от красных линий главных улиц - от красных линий тупиковых улиц и проездов - между красной линией и забором, должно быть обустроено не менее двух парковочных мест - не допускается использование дорог, обочин и тротуаров в качестве парковочных мест	не менее 5 м не менее 3 м	

<p>4. Минимальное расстояние от границ участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основного строения</li> <li>- постройки для содержания скота и птицы</li> <li>- открытые навесы для легковых автомобилей, мотоциклов, велосипедов</li> <li>- других построек: бани, гаража, сарая и др.</li> </ul>	<p>3 м 8 м По границе участка 1 м</p>	<p>СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</p>
--	---	---

**Примечания:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.
3. Коэффициент застройки территории:
  - для индивидуальных жилых домов  
при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,4
4. Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры: Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.  
Допускается устройство сплошного забора до 2,5 метров в пределах габаритов дома при условии соблюдения норм инсоляции.  
В условиях нового строительства (комплексной застройки) характер ограждения и его высота должны быть единообразными, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.  
Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком.  
Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м. при определении внутренних границ землепользования.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

## **Статья 31. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Растениеводство	1.1
1.2	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.2
1.3	Садоводство	1.5
1.4	Выращивание льна и конопли	1.6
1.5	Животноводство	1.7
1.6	Скотоводство	1.8
1.7	Звероводство	1.9
1.8	Птицеводство	1.10
1.9	Свиноводство	1.11
1.10	Пчеловодство	1.12
1.11	Рыбоводство	1.13
1.12	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
1.13	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
1.14	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
1.15	Питомники	1.17
1.16	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
1.17	Сенокошение	1.19
1.18	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20

## 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Коммунальное обслуживание	3.1
2.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

## 1.3. Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
3.1	Запас	12.3

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

## Статья 32. Зона производственного использования (ПК-1)

### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ПК-1

### 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Производственная деятельность	6.0
1.2	Недропользование	6.1
1.3	Тяжелая промышленность	6.2
1.4	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
1.5	Легкая промышленность	6.3
1.6	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
1.7	Пищевая промышленность	6.4
1.8	Строительная промышленность	6.6
1.9	Энергетика	6.7
1.10	Связь	6.8
1.11	Склады	6.9
1.12	Складские площадки	6.9.1
1.13	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
1.14	Научно-производственная деятельность	6.12
1.15	Транспорт	7.0
	Специальное пользование водными объектами	11.2

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Коммунальное обслуживание	3.1
2.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

### 1.3. Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
3.1	Запас	12.3

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ПК-1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

### **Статья 33. Зона рекреационного назначения (Р-1)**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-1**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
1.2	Площадки для занятий спортом	5.1.3
1.3	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
1.4	Природнопознавательный туризм	5.2
1.5	Туристическое обслуживание	5.2.1
1.6	Охота и рыбалка	5.3
1.7	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
1.8	Охрана природных территорий	9.1
1.9	Историко-культурная деятельность	9.3

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
2.1	Коммунальное обслуживание	3.1
2.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

##### **1.3. Условно разрешенные виды**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
3.1	Курортная деятельность	9.2
3.2	Санаторная деятельность	9.2.1

## **2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-1**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

## **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

## **Статья 34. Зона открытых природных пространств (Р-2)**

Зона Р-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды.

Зона обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании.

Применительно к территориям и земельным участкам в пределах данной зоны Р-2 градостроительный регламент не распространяется.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования недвижимости устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

## **Статья 35. Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма (Р-3)**

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-3**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Передвижное жилье	2.4
1.2	Курортная деятельность	9.2
1.3	Санаторная деятельность	9.2.1

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
2.1	Отдых (рекреация)	5.0
2.2	Историко-культурная деятельность	9.3

### **2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-3**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

### **Статья 36. Зона памятника природы (ПП-1)**

Применительно к территориям и земельным участкам в пределах данной зоны ПП-1 градостроительный регламент не распространяется.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования недвижимости устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

### **Статья 37. Зона общественно-делового назначения (О-1)**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны О-1**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Жилая застройка	2.0
1.2	Хранение автотранспорта	2.7.1
1.3	Коммунальное обслуживание	3.1
1.4	Социальное обслуживание	3.2
1.5	Бытовое обслуживание	3.3
1.6	Здравоохранение	3.4
1.7	Амбулаторнополиклиническое обслуживание	3.4.1
1.8	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
1.9	Образование и просвещение	3.5
1.10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
1.11	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
1.12	Культурное развитие	3.6

1.13	Религиозное использование	3.7
1.14	Деловое управление	4.1
1.15	Рынки	4.3
1.16	Магазины	4.4
1.17	Банковская и страховая деятельность	4.5
1.18	Общественное питание	4.6
1.19	Гостиничное обслуживание	4.7
1.20	Спорт	5.1
1.21	Туристическое обслуживание	5.2.1
1.22	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.23	Запас	12.3
1.24	Земельные участки общего назначения	13.0

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
2.2	Общественное управление	3.8
2.3	Обеспечение научной деятельности	3.9
2.4	Ветеринарное обслуживание	3.10
2.5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
2.6	Приюты для животных	3.10.2
2.7	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
2.8	Развлечения	4.8
2.9	Служебные гаражи	4.9
2.10	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
2.11	Выставочная ярмарочная деятельность	4.10
2.12	Склады	6.9
2.13	Складские площадки	6.9.1
2.14	Транспорт	7.0
2.15	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
2.16	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
2.17	Курортная деятельность	9.2
2.18	Санаторная деятельность	9.2.1

### 1.3. Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
3.1	Запас	12.3

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны О-1**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- решение Совета Южского муниципального района от 04.09.2019 года № 70 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Талицко-Мугреевского сельского поселения».

#### **Статья 38. Зона режимного объекта (РО-1)**

##### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны РО-1**

###### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4

#### **Статья 39. Зона кладбищ (СН-1)**

##### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН-1**

###### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Код</b>
1.1	Ритуальная деятельность	12.1

## **Статья 40. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов**

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся дополнительные ограничения. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки устанавливается по Водному кодексу РФ (2007 г.).

3. Для земельных участков, расположенных в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки, устанавливаются:

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

4. Видами запрещенного использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.15 и п.17.

5. Условно разрешенными видами использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.16.

## **Статья 41. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин**

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников водоснабжения, должны устанавливаться в составе трех поясов.

2. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте ЗСО специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке.

3. На картах градостроительного зонирования обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 50 м от водозабора (с учётом использования недостаточно защищенных подземных вод).

4. Зоны санитарной охраны артезианских скважин первого пояса являются территорией, не подлежащей застройке.

Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в ЗСО второго и третьего поясов, установлены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны

санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

## **Статья 42. Ограничения действия градостроительных регламентов**

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

## **Статья 43. Общие положения в отношении градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения действуют в пределах всей территории поселения и могут детализироваться в Проектах планировки, регенерации и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Строительные изменения земельных участков территорий Талицко-Мугреевского сельского поселения, представляющих историческую и культурную ценность, и отраженных на Картах градостроительного зонирования, осуществляются с учетом ограничений, определяемых Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сохранению исторической планировочной структуры;
- сохранению исторического озеленения;
- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Картах градостроительного зонирования, строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков, размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания, коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности, нормативный размер земельного участка жилых домов, параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

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

7. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в Постановлении Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

## **Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)**

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, а также при утверждении таких зон в установленном порядке, и определенных на картах настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

3. В охранных зонах предельные параметры строительства (реконструкции) объектов недвижимости определяются с учетом регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия. Этажность новой застройки (реконструкции) следует принимать не выше преобладающей этажности по кварталу (фактически сложившейся). Решение принимается в каждом конкретном случае по заключению Комиссии по землепользованию и застройке Южского муниципального района.

## **Статья 45. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Картах настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон ограничений, обозначенных на картах настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются настоящими Правилами.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие

санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

▪Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

▪Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

<u>ОУ-1</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
<u>ОУ-2</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
<u>ОУ -3</u>	Прибрежная зона
<u>ОУ -4</u>	Водоохранные зоны водных объектов
<u>ОУ -5</u>	Прибрежные полосы водных объектов
<u>ОУ -6</u>	Береговые полосы водных объектов
<u>ОУ -7</u>	Месторождения полезных ископаемых
<u>ОУ -8</u>	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
<u>ОУ -9</u>	Коридоры магистральных газопроводов
<u>ОУ -10</u>	Коридоры ЛЭП
<u>ОУ -11</u>	Санитарно-защитная полоса водоводов
<u>ОУ-12</u>	Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон ограничений, обозначенных на картах настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными настоящими Правилами с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

#### **ОУ-1 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
  - Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
  - Размер зоны Н-2 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

### **ОУ-2 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА**

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

### **ОУ-3 ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА**

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

### **ОУ-4 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

■•сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

#### **ОУ-5 ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

#### **ОУ-6 БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **ОУ-7 МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **ОУ-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)**

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

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

- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

## **ОУ-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**

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

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

- СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **ОУ-10 КОРИДОРЫ ЛЭП**

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

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

- ПУЭ

- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

## **ОУ-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ**

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

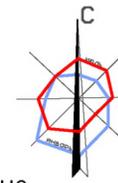
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

### **ОУ-12      САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ      ЗОНЫ      (РАЗРЫВЫ)** **АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ**

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

- 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)

Правила землепользования и застройки Талицко-Мугреевского сельского поселения  
 Карта градостроительного зонирования с. Мугреевский



Территориальные  
зоны

Жилые зоны

**Ж-1** Жилая зона

Промышленные зоны

**ПК-1** Зона производственного использования

Зоны сельскохозяйственного назначения

**СХ-1** Зона ведения садоводства и огородничества

Зоны рекреационного назначения

**Р-1** Зона рекреационного назначения

**Р-2** Зона открытых природных пространств

**Р-3** Зона объектов санитарного лечения, отдыха и туризма

**ПП-1** Зона памятника природы

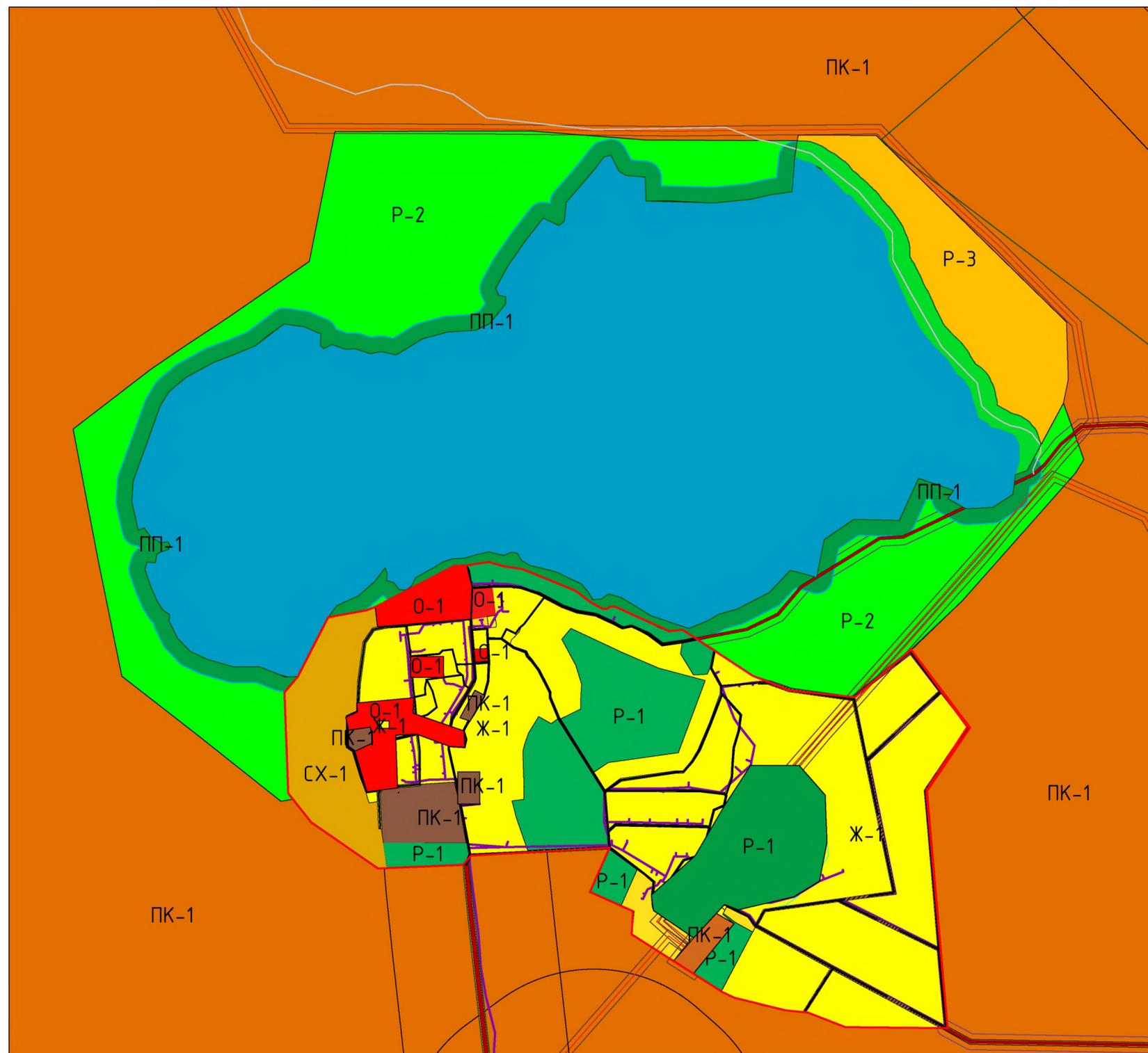
Общественно деловые  
зоны

**О-1** Зона общественно-делового назначения

Условные обозначения

Граница с. Мугреевский

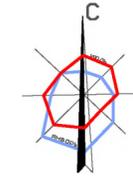
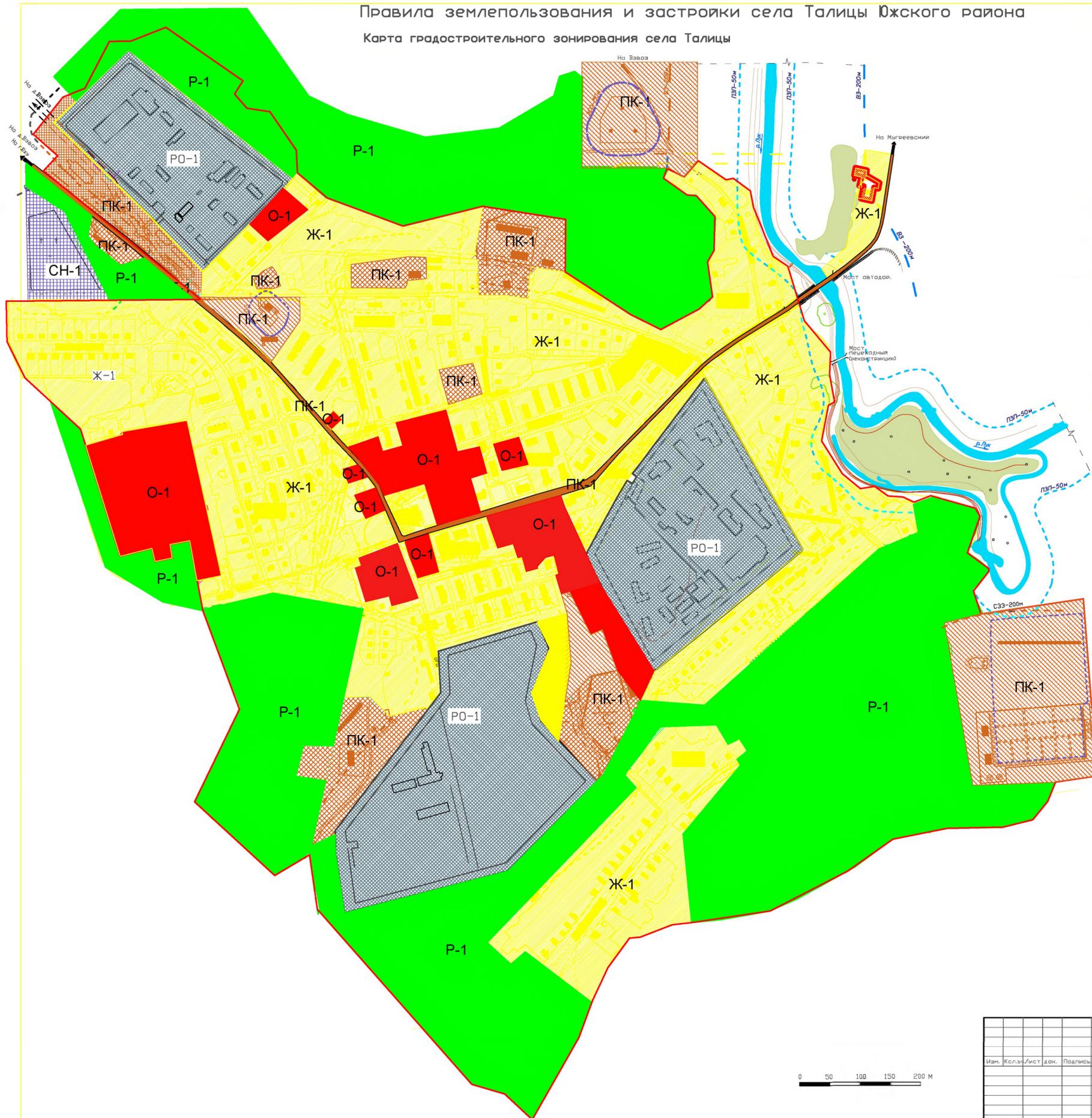
Водоемы



					Зонами: Администрация Вязьского муниципального района Ивановской области		
					Правила землепользования и застройки с. Мугреевский Вязьского муниципального района		
Изм.	Кол-во листов	диск.	Подпись	Дата	Страница	Лист	Листов
					п		1
					Карта градостроительного зонирования села Мугреевский М 1:2000		

Правила землепользования и застройки села Талицы Южного района

Карта градостроительного зонирования села Талицы



Территориальные зоны

Жилые зоны

**Ж-1** Жилая зона

Производственные зоны

**ПК-1** Зона производственного использования

Зоны рекреационного назначения

**Р-1** Зона рекреационного назначения

Зоны режимных территорий

**РО-1** Зона режимного объекта

Зоны специального назначения

**СН-1** Зона кладбищ

Общественно-деловые зоны

**О-1** Зона общественно-делового назначения

Условные обозначения

- Граница села Талицы
- Граница санитарно-защитных зон (СЗЗ)
- Водоохранная зона реки (ВЗ)
- Прибрежная защитная полоса (ПЗП)
- Граница зоны санитарной охраны (ЗСО) арт.скважин (1 пояс)
- Водоёмы



				Земельно-строительный кодекс Российской Федерации			
				Правила землепользования и застройки с.Талицы Южного муниципального района Ивановской области			
Изм.	Кол-во	Лист	док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист
						П	1
				Карта градостроительного зонирования села Талицы М 1:20000			

