

**УТВЕРЖДЕНО**

решением Совета Ясенского

сельского поселения

Ейского района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года № \_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЯСЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЕЙСКОГО РАЙОНА**

**2014 г.**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

**Заказчик:** Администрация Ясенского сельского поселения

Ейского района

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЯСЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЕЙСКОГО РАЙОНА**

**Текстовая часть**

**Директор М.Ю. Смолькин**

**Зам. директора по производству О.Ф. Игнатьева**

**2014 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ…………………………………..** | **6** |
| **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ……………………………** | **6** |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.………………………………. | 6 |
| Статья 2. Основания введения и назначение Правил……………………………………. | 12 |
| Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности и земельных отношений | 13 |
| Статья 4. Состав и структура Правил……………………………………………………… | 13 |
| Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение……………………………. | 14 |
| Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке…… | 15 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, в части обеспечения применения Правил…………………………………………… | 16 |
| Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки… | 18 |
| Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку | 19 |
| **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ……………….** | **21** |
| Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………….................................... | 21 |
| Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……………………………………………………………………….. | 21 |
| Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости…...... | 22 |
| Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства………………. | 22 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 23 |
| Статья 15. Установление и прекращение публичных сервитутов……………………… | 24 |
| **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ…....** | **25** |
| Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории…………….. | 25 |
| Статья 17. Подготовка документации по планировке территории……......................... | 25 |
| Статья 18. Принципы организации процесса градостроительной и землеустроительной подготовки земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам… | 26 |
| Статья 19. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности…........................................................................................................................... | 27 |
| Статья 20. Проекты межевания территорий………………………………………………. | 28 |
| Статья 21. Градостроительные планы земельных участков………………………………. | 28 |
| **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………….** | **30** |
| Статья 22. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности…………………………………………………….................................................... | 30 |
| Статья 23. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства….......................................................... | 32 |
| Статья 24. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории…………………………………………………………………………………………… | 33 |
| **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ……………………………………………………..** | **35** |
| Статья 25. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 35 |
| Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…. | 35 |
| **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………………………………………** | **37** |
| Статья 27. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд…………………………………………………………………………………………………… | 37 |
| Статья 28. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд………………………………………. | 37 |
| Статья 29. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории…………................................................................. | 38 |
| Статья 30. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил……………………………………… | 38 |
| Статья 31. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………………………....................................... | 39 |
| Статья 32. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности… | 39 |
| Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил………………………… | 39 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ……………...** | **39** |
| Статья 34. Виды территориальных зон и порядок их установления……………….. | 39 |
| Статья 35. Карта градостроительного зонирования Ясенского сельского поселения… | 42 |
| Статья 36. Карта градостроительного зонирования ст. Ясенская……………………… | 43 |
| Статья 37. Карта градостроительного зонирования х. Шиловка………………………….. | 44 |
| Статья 38. Карта градостроительного зонирования п. Ясенская Переправа………….. | 45 |
| Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории Ясенского сельского поселения………………………………………………………………………………… | 46 |
| Статья 40. Карта границ территорий объектов культурного наследия Ясенского сельского поселения……………………………………………………………………………….. | 47 |
| Статья 41. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия ст. Ясенская…………………………………….. | 48 |
| Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия х. Шиловка……………………………………… | 49 |
| Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия п. Ясенская Переправа…………………………. | 50 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ………………………..** | **51** |
| Статья 44. Кодировка территориальных зон……………………………………………… | 51 |
| Статья 45. Жилые зоны……………………………………………………………………… | 52 |
| Статья 46. Общественно-деловые зоны…………………………………………………… | 54 |
| Статья 47. Зоны производственного назначения……………………………………………. | 58 |
| Статья 48. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры……………………….. | 60 |
| Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования………………………………….. | 62 |
| Статья 50. Зоны рекреационного назначения…………………………………………….. | 64 |
| Статья 51. Зоны специального назначения…………………………………………………… | 68 |
| Статья 52. Зоны с особыми условиями использования территории………................... | 69 |
| Статья 53. Резервные территории перспективного развития…………………………… | 81 |
| Статья 54. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается…………………………………………………………………………………….. | 81 |
| Статья 55. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется……………………………………………………………………………………. | 84 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Ясенского сельского поселения Ейского района (далее-Правила) разработаны на основании Постановления главы администрации муниципального образования Ейский район от 29 октября 2014 г. № 710 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования Ейский район от 13 января 2006 года № 13 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Ейский район» и в соответствии с техническим заданием на разработку правил землепользования и застройки Ясенского сельского поселения Ейского района.

Правила подготовлены Обществом с ограниченной ответственностью «Градостроительство» (г. Саранск) в соответствии с муниципальным контрактом от 09 декабря 2014 г. № 0118300004714000002.

Правила землепользования и застройки Ясенского сельского поселения Ейского района разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом муниципального образования Ейский район и Уставом Ясенского сельского поселения, Генеральным планом Ясенского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Ейский район от 20 декабря 2012 г. № 30, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития Ясенского сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения данного документа и внесения в него изменений.

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

**РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей на более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**виды разрешенного использования** – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты;

**водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**высота здания, строения, сооружения** – **высота** [**здания**](http://official.academic.ru/7258/%D0%97%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F)**, строения,** [**сооружения**](http://official.academic.ru/23891/%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) - определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. При отсутствии отрывающихся окон (проемов) высота расположения этажа определяется полусуммой отметок пола и потолка этажа. При наличии эксплуатируемого покрытия высота здания определяется по максимальному значению разницы отметок поверхности проездов для пожарных машин и верхней границы ограждений покрытия;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

**градостроительное зонирование** – зонирование территории сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами; градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

**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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;

**земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** –охранные, санитарно – защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**количество этажей -** количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный;

**комиссия по землепользованию и застройке** – постоянно действующий коллегиальный орган, созданный для подготовки настоящих Правил, подготовки рекомендаций о внесении в них изменений, а также осуществления функций, определенных Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земель, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

**процент застройки** - выраженный в процентах показатель, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

**муниципальный земельный контроль** – контроль за соблюдением установленных требований по использованию земель, находящихся в государственной собственности, до их разграничения по уровням собственности, муниципальной собственности, собственности и пользовании граждан и юридических лиц.

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, на которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, устанавливающая параметры планируемого развития элементов планировочной структуры; зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая 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;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**публичные слушания** - форма реализации прав граждан, проживающих на территории поселения (далее - жители), на осуществление местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения и других общественно значимых вопросов (далее - вопросы публичных слушаний);

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

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

**территориальное планирование** – планирование развития территории, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**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);

**технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**устойчивое развитие территории** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональное зонирование территории** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий сельского поселения с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**этаж -** пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра).

**Статья 2. Основания введения и назначение Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ для применения на территории Ясенского сельского поселения Ейского района (далее – Ясенское сельское поселение).

Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:­

- градостроительной и землеустроительной подготовке земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам;

- предоставлению прав физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд, а так же об установлении сервитутов;

­ - контролю использования и строительных изменений объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

­ - предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;

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

­ - изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды;

- нормативными правовыми актами администрации муниципального образования Ейский район по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими, юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования.

**Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности и земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений и градостроительной деятельности в Ясенском сельском поселении являются территории в границах, установленных Законом Краснодарского края от 07.06.2004 № 714-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Ейский район, наделении его статусом муниципального района, образовании   
в его составе муниципальных образований - городского и сельских поселений - и установлении их границ», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами земельных отношений и градостроительной деятельности на территории Ясенского сельского поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

**Статья 4. Состав и структура Правил**

1. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений (часть I);

2) карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия (часть II);

3) градостроительные регламенты (часть III).

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
7. Карты градостроительного зонирования и Карты зон с особыми условиями использования территории, Карта границ территорий объектов культурного наследия выполнены в М 1:2000 и М 1:5000.

Карты градостроительного зонирования подготовлены на основе: ортофотопланов застроенных территорий в М 1:2000 и М 1:5000 в электронном виде в системе координат МСК–23, кадастровых сведениях из Федерального кадастра объектов недвижимости в виде кадастровых карт территории муниципального образования (п.2 ст.15 №221-ФЗ от 24 июля 2007 года) в электронном (векторном) виде в системе координат МСК-23, обновленной оцифрованной топографической съемки М 1:10000 и М 1:5000 в системе координат МСК-23 на территорию всего поселения.

1. Градостроительные регламенты использования территорий применительно к различным территориальным зонам, выделенным на Картах градостроительного зонирования:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540);

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

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

**Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно, как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Ясенского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для:

- земель лесного фонда;

- земель, покрытых поверхностными водами;

- земель запаса;

- земель особо охраняемых территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,

- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

6. 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.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль соблюдения градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация муниципального образования Ейский район обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных материалов в органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов.

3. Настоящие Правила, а также внесения в них изменений, в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса РФ, в обязательном порядке размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, в части обеспечения применения Правил**

1. Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу Ясенского сельского поселения, составляют:

- представительный орган муниципального образования – Совет Ясенского сельского поселения Ейского района (далее Совет Ясенского сельского поселения);

- глава муниципального образования – глава Ясенского сельского поселения Ейского района (далее глава Ясенского сельского поселения);

- исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – администрация Ясенского сельского поселения Ейского района (далее администрация Ясенского сельского поселения).

2. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия Совета Ясенского сельского поселения входит:

- утверждение Правил землепользования и застройки;

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

- назначение в соответствии с Уставом Ясенского сельского поселения публичных слушаний, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;

- иные полномочия, отнесенные к ведению Совета законодательством и Уставом Ясенского сельского поселения.

3. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия главы Ясенского сельского поселения входит:

- принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;

- принятие решения 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;

- принятие решения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такового использования в соответствии с законодательством;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством, Уставом Ясенского сельского поселения.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Ясенского сельского поселения входит:

- разработка проектов правил землепользования и застройки поселения;

- проверка проектов внесения изменений в Правила на соответствие требованиям законодательства и техническим регламентам;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- подготовка документации по планировке территории поселения;

- проверка документации по планировке территории, в соответствии с требованиями градостроительного законодательства;

- разработка местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- перевод земель из одной категории в другую, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, в установленном порядке;

- резервирование земли и изымание, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- осуществление муниципального земельного контроля;

- предоставление земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проектов планировки территорий;

- осуществление контроля за использованием и охраной недр при добыче общераспространенных полезных ископаемых, а также при строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

- осуществление полномочий, предусмотренные Водным кодексом РФ в отношении водных объектов, находящихся в муниципальной собственности;

- осуществление государственной охраны объектов культурного наследия местного (муниципального) значения;

- осуществление использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, лесов особо охраняемых территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

- владеет, пользуется и распоряжается лесными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, иными федеральными законами), разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения в соответствии с законодательством;

- организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм);

- проведение осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов и направляет лицам, ответственным за эксплуатацию зданий, сооружений, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений (за исключением случаев, если при эксплуатации зданий, сооружений осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами). Порядок проведения данного осмотра устанавливается Советом Ясенского сельского поселения.

- иные полномочия, предусмотренные законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Ейский район входит:

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

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления сельского поселения вправе заключать соглашение с органами местного самоуправления муниципального образования Ейский район о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального образования Ейский район. Соглашение о передаче части полномочий должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действий, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления переданных полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение полномочий.

7. Настоящие Правила разработаны с учетом заключенного соглашения о передаче органами местного самоуправления Ясенского сельского поселения полномочий, указанных в пунктах 2, 3, 4 настоящей статьи, органам местного самоуправления муниципального образования Ейский район.

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным для подготовки настоящих Правил, подготовки рекомендаций о внесении в них изменений, а также осуществления функций, определенных Градостроительным РФ и настоящими Правилами.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Ейский район.

3. Комиссия осуществляет следующие функции:

- рассматривает заявления физических и юридических лиц:

а) на изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства,

в) на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организовывает и проводит в установленном настоящими Правила и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Ейский район порядке, публичные слушания по проектам внесения изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам выдачи разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготавливает рекомендации главе муниципального образования Ейский район по результатам публичных слушаний, в соответствии с поступившими предложениями, по вопросу предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства, или об отклонении таких предложений, с указанием причин отклонения;

- подготавливает рекомендации по результатам публичных слушаний главе муниципального образования Ейский район о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившими предложениями, и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин отказа;

- подготавливает предложения о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, в связи с обнаружением технических ошибок в Правилах, или в связи с вступившими в силу изменениями федерального законодательства.

Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

- привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы могут быть затронуты при реализации поступивших в Комиссию предложений.

4. Решение Комиссии принимается открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председательствующего на заседании является решающим.

**Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты администрации муниципального образования Ейский район регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Ейский район по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных и муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования Ейский район с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (в том числе посредством торгов – аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие на территории Ясенского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования - виды использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования - виды использования, которые устанавливаются по результатам публичных слушаний, проводимых в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с процедурами, установленными статьями 22, 23 настоящих Правил;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. 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.

4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются всегда разрешенными (вспомогательные виды) при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

**Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

**Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования Ейский район.

4. На основании указанных в [пункте](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1217) 3 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования Ейский район 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 Ейский район в сети «Интернет».

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

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

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 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 23 настоящих Правил, с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1206) Градостроительного кодекса РФ.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

7. Глава муниципального образования Ейский район в течение семи дней со дня поступления указанных в [6](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1231) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. 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.

**Статья 15. Установление и прекращение публичных сервитутов**

1. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусматриваются Земельным кодексом РФ.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Краснодарского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

3. Публичный сервитут в интересах местного самоуправления и местного населения Ясенского сельского поселения может устанавливаться как по инициативе органов местного самоуправления, так и по результатам рассмотрения ходатайств граждан, органов территориального общественного самоуправления, инициативных групп граждан и т. д., и юридических лиц.

Инициаторы установления публичного сервитута обращаются в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Ейский район с ходатайством на имя главы муниципального образования Ейский район.

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в порядке, определенном органами местного самоуправления муниципального образования Ейский район.

5. Публичный сервитут может устанавливаться в случаях, установленных Земельным кодексом РФ.

6. Сервитут может быть срочным или постоянным.

Публичный сервитут устанавливается в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. Сервитут может быть установлен на часть земельного участка или на весь земельный участок.

7. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для муниципальных нужд, не может превышать срока резервирования таких земель.

8. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы муниципального образования Ейский район об отмене сервитута.

Срочный публичный сервитут прекращается в связи с истечением срока, на который он был установлен.

**РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

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

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

3. Состав, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C54F4275B3F7DBCFA98FCC3F74DF26A75E2FA8ECCCBB603FAE74AF83AF20262CF243497D427E80B3xC16L) РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Ейский район.

4. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский район.

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

**Статья 17. Подготовка документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования Ейский район по инициативе администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в [части 8.1 статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1365) Градостроительного кодекса РФ.

2. Указанное в [части 1](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1408) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования Ейский район свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация муниципального образования Ейский район осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 [статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1372) Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки администрация муниципального образования Ейский район принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования Ейский район или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального образования Ейский район, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования Ейский район и Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Ейский район в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

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

**Статья 18. Принципы организации процесса градостроительной и землеустроительной подготовки земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду в случаях и порядке, предусмотренных Земельным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления муниципального образования Ейский район, в безвозмездное пользование физическим и юридическим лицам, в постоянное (бессрочное) пользование на условиях и в порядке, которые установлены в Земельном кодексе РФ.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность физических и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность физических и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами Краснодарского края.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанного с установлением в определенном настоящими Правилами порядке границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование, как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно Карт градостроительного зонирования;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности в случаях, определённых законом;

5) имеется санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам.

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

2) образование земельного участка как объекта землеустройства с выполнением землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования места размещения объектов;

2) с предварительным согласованием места размещения объектов.

**Статья 19. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии с Земельным кодексом РФ.

2. Формирование земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам на территории Ясенского сельского поселения осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, устанавливаются законом Краснодарского края.

Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=18621B864A4D3C9AB4F962BC4D274966E2F0A20643AEB72A15DA81F8D3D2J7F) РФ.

3. Случаи продажи и аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов устанавливаются Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C54F4275B3F7DBCFA98FCC3F74DF26A75E2FA6EBCCB4603FAE74AF83AF20262CF243497D427E84B6xC13L%20o%20) РФ.

4. Процедура проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

5. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности устанавливаются Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C54F4275B3F7DBCFA98FCC3F74DF26A75E2FA6EBCCB4603FAE74AF83AF20262CF243497D427E84B6xC13L%20o%20) РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Ейский район.

**Статья 20. Проекты межевания территорий**

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

2. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

5. Состав и содержание проектов межевания территорий определяется в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

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

**Статья 21. Градостроительные планы земельных участков**

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

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

3. Состав градостроительных планов земельных участков определяется в соответствии Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C54F4275B3F7DBCFA98FCC3F74DF26A75E2FA8ECCCBB603FAE74AF83AF20262CF243497D427E80B8xC13L) РФ.

4. [Форма](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114405/?dst=100011) градостроительного плана земельного участка устанавливается Приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

5. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального образования Ейский район с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Администрация муниципального образования Ейский район в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация муниципального образования Ейский район предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

6. Для определения предельных параметров предполагаемые к размещению объектов на земельном участке к заявлению о выдаче градостроительного плана земельного участка правообладателю необходимо представить схему планировочной организации.

7. В случае выбора заявителем условно-разрешенного вида использования земельного участка или в случае необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, градостроительный план выдается после предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

**Статья 22. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Краснодарского края о градостроительной деятельности, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Ейский район, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости, тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией муниципального образования Ейский район по вопросам землепользования и застройки.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Ясенского сельского поселения проводятся в следующих случаях:

- при подготовке проекта правил землепользования и застройки;

- при внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- при подготовке документации по планировке территорий;

- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Продолжительность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, проводимых на территории Ясенского сельского поселения, составляет:

- по проекту правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев (со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях);

- по проекту внесения изменений в Правила - не менее двух и не более четырёх месяцев (со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях);

- в случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения - не более чем один месяц (со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях);

- в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны - не более чем один месяц (со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях);

- по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – не более одного месяца (со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний);

- по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца (со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний);

- по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий – не менее одного месяца и не более трёх месяцев (со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний);

6. Решение о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В решении о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в Правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

7. Комиссия или орган, уполномоченный главой муниципального образования Ейский район, публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до их проведения. Оповещение осуществляется в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и (или) телевидению;

- объявления на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет»;

- вывешивания объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

8. Комиссия или орган, уполномоченный главой муниципального образования Ейский район, не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

9. По результатам публичных слушаний готовятся заключения, которые направляются главе муниципального образования Ейский район.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет».

**Статья 23. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ, законодательством Краснодарского края о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Сроки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в статье 23 настоящих Правил.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет».

**Статья 24. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3. Публичные слушания организует администрация муниципального образования Ейский район.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. В оповещении о проведении публичных слушаний указываются:

- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

5. В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

6. Сроки и порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории установлены в статье 23 настоящих Правил.

7. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию муниципального образования Ейский район свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Администрация муниципального образования Ейский район направляет соответственно главе муниципального образования Ейский район подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет».

10. Глава муниципального образования Ейский район с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию муниципального образования Ейский район на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

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

**РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 25. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1020) и [32](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1053) Градостроительного кодекса РФ и статьей 26 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Ясенского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

**Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. В соответствии с п. 3 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Краснодарского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования Ейский район, который назначает проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила. Указанные публичные слушания проводятся в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящих Правил.

3. Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе муниципального образования Ейский район. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава муниципального образования Ейский район с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение десяти дней принимает решение об отклонении проекта Правил и направлении его на доработку с указанием даты повторного представления или о согласии с указанным проектом Правил и направлении его в Совет муниципального образования Ейский район.

5. Совет муниципального образования Ейский район по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему утверждает Правила либо направляет проект Правил главе муниципального образования Ейский район на доработку.

6. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте муниципального образования Ейский район в сети «Интернет».

**РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 27. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Краснодарского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

3. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального образования Ейский район, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

**Статья 28. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

2. Резервирование земель осуществляется на основании решения уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления муниципального образования Ейский район в соответствии с Генеральным планом Ясенского сельского поселения, на основании сведений государственного кадастра недвижимости и схемы резервируемых земель.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

4. Порядок оборота земельных участков, зарезервированных для муниципальных нужд производится на основании решения Совета муниципального образования Ейский район.

**Статья 29. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории**

1. В настоящие Правила могут быть внесены изменения в результате внесения изменений в Генеральный план Ясенского сельского поселения (в соответствии с п. 2 частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ).

2. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления могут принимать решения о подготовке документации по планировке территории, которые после утверждения могут использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 30. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты муниципального образования Ейский район по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и действие которых не прекращено, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

3. Земельные участки, объекты капитального строительства, в том числе существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими градостроительным регламентам при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства.

**Статья 31. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

**Статья 32. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности**

1. Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

2. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности включает в себя материалы в текстовой форме и в виде карт и содержит сведения, включенные в обязательный список, в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса РФ.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с Порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги«Предоставление сведений и копий документов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности».

**Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

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

**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**Статья 34. Виды территориальных зон и порядок их установления**

1. Зонирование территории Ясенского сельского поселения выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса РФ, Генеральным планом Ясенского сельского поселения, Приказом Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», действующими нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.
2. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории на территориальные зоны:
   1. жилые;
   2. общественно-деловые;
   3. производственного использования;
   4. инженерной и транспортной инфраструктур;
   5. сельскохозяйственного использования;
   6. рекреационного назначения;
   7. специального назначения.

Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
3. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Ясенского сельского поселения;
4. определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
5. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
6. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
7. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Границы территориальных зон устанавливаются по:
9. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
10. красным линиям;
11. границам земельных участков;
12. границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
13. границе муниципального образования;
14. естественным границам природных объектов;
15. иным границам.

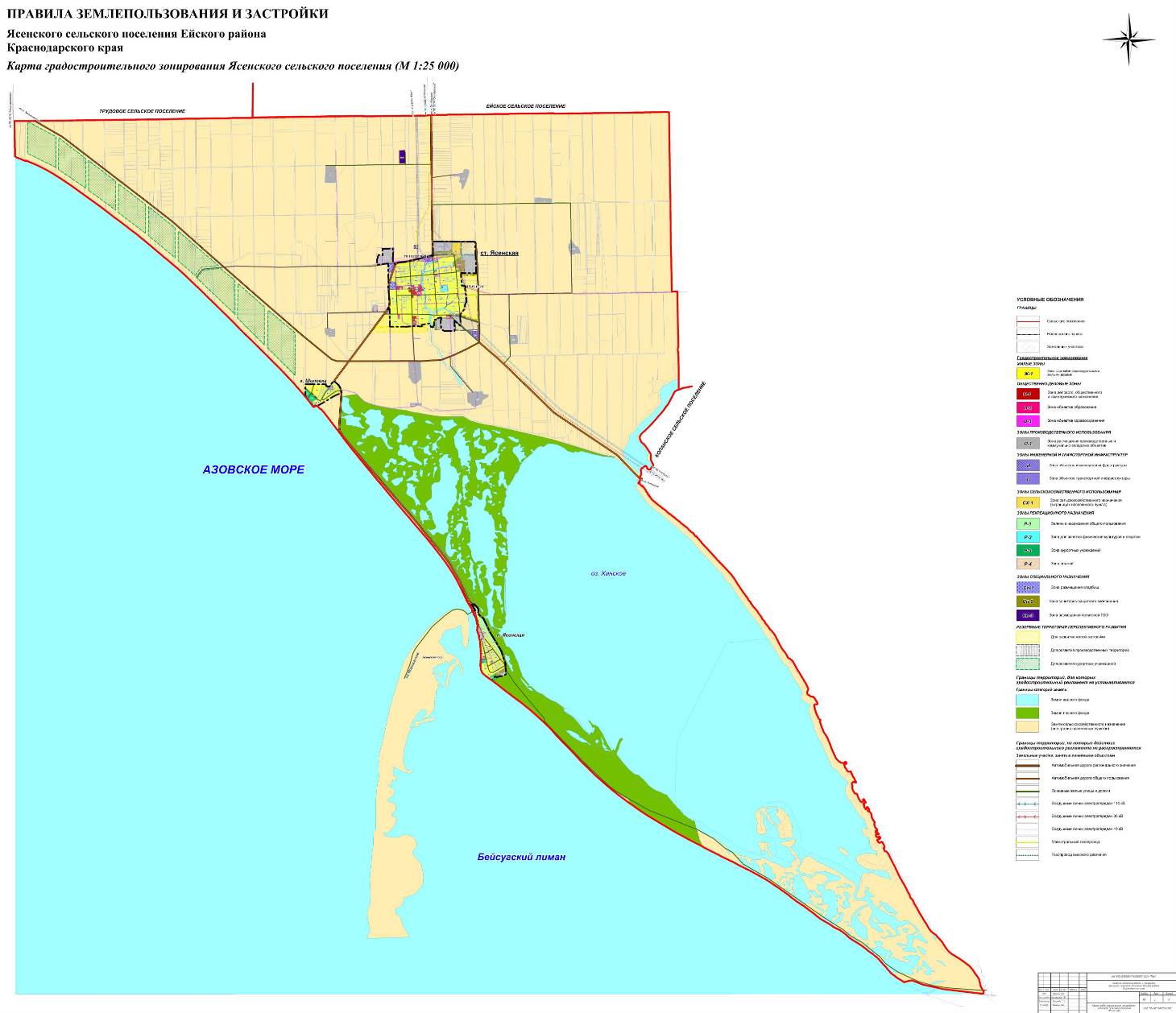
5. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

6. На Картах зон с особыми условиями использования территории и Карте границ территорий объектов культурного наследия в целях определения имеющихся ограничений использования земельных участков и указания их в градостроительных регламентах в соответствии с Градостроительным кодексом РФ отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

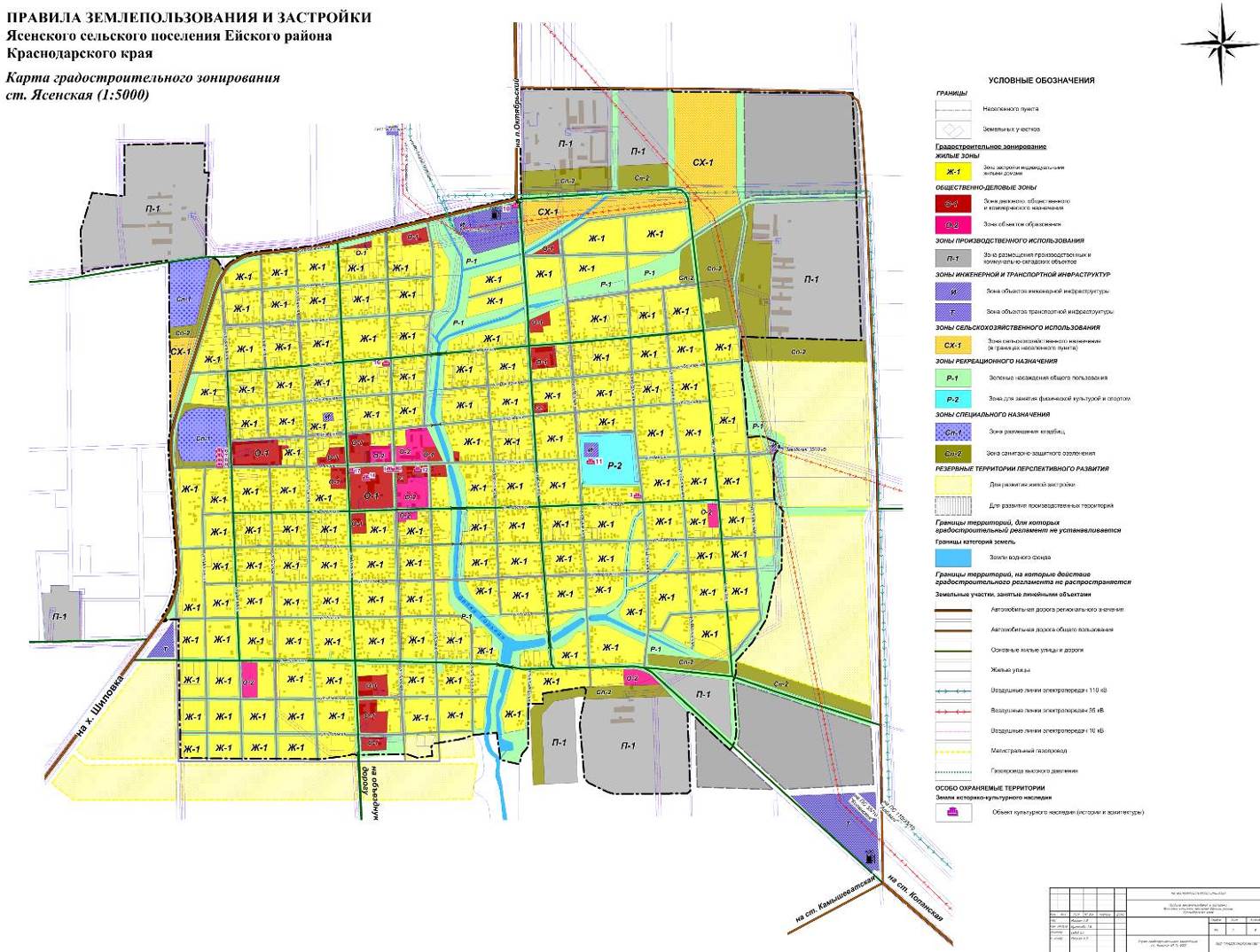
7. Помимо предусмотренных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон, на Картах градостроительного зонирования устанавливаться резервные территории для перспективного развития поселения, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с Генеральным планом Ясенского сельского поселения.

**Статья 35. Карта градостроительного зонирования**

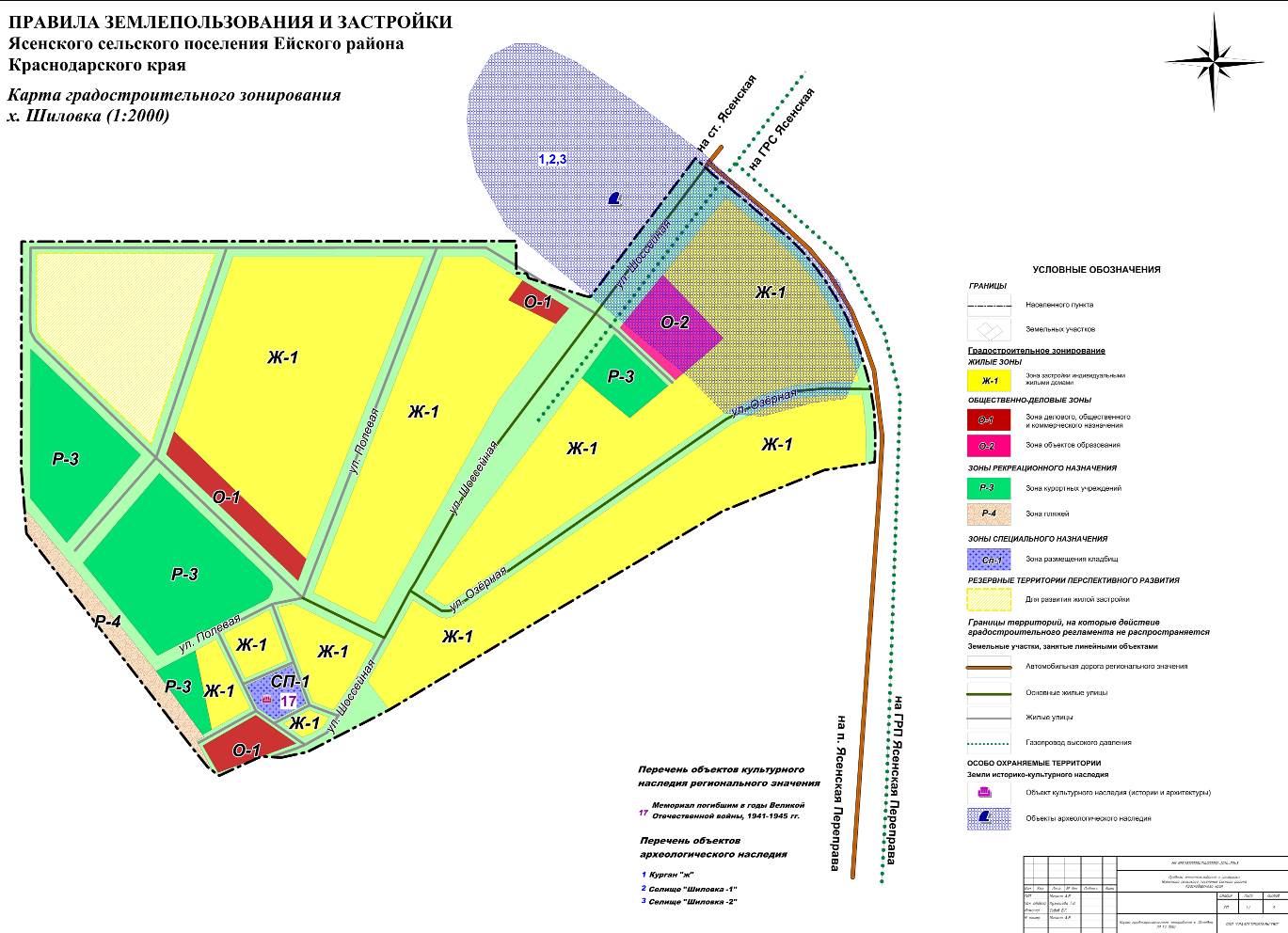
**Ясенского сельского поселения**



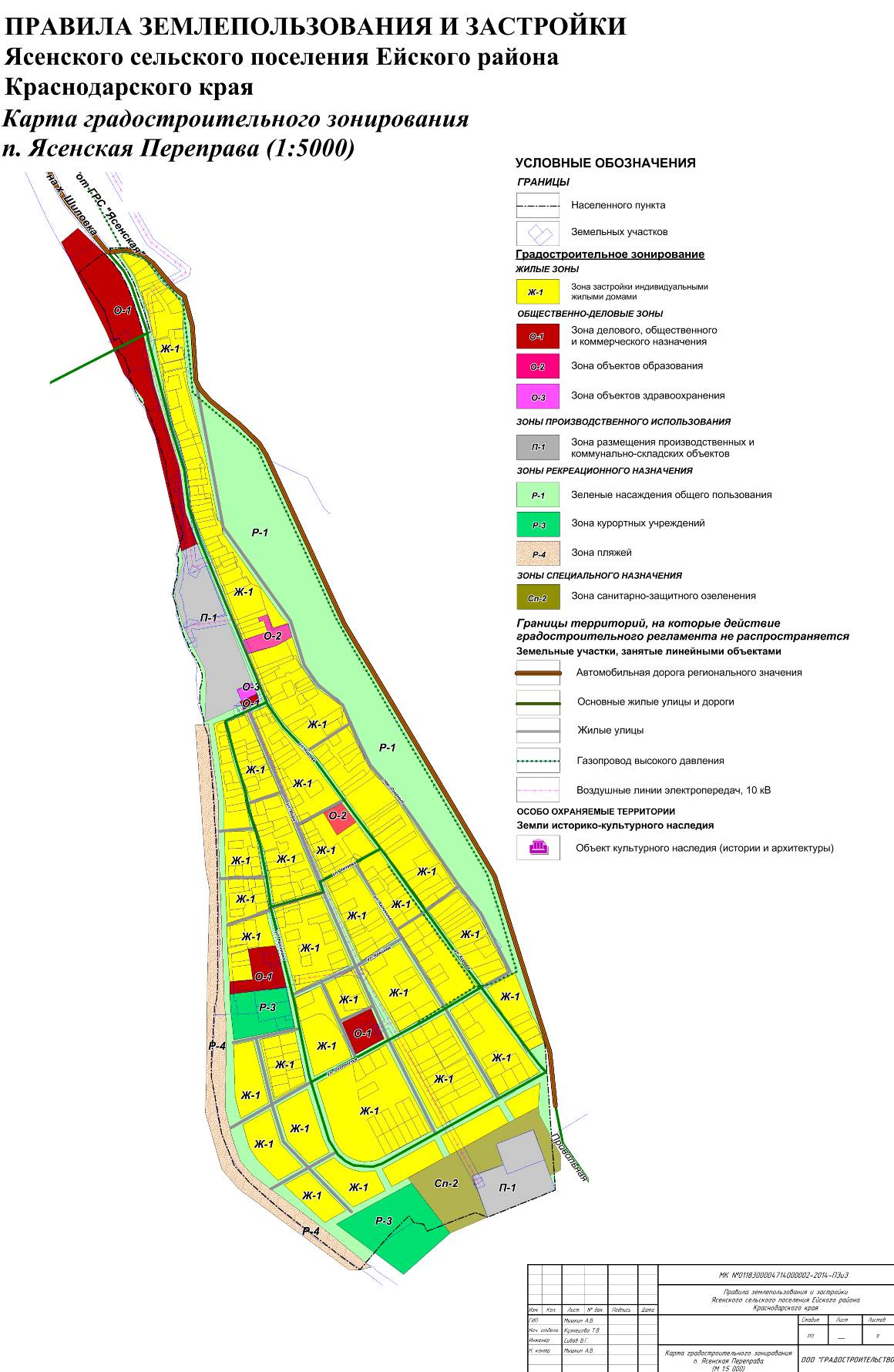
**Статья 36. Карта градостроительного зонирования ст. Ясенская**



**Статья 37. Карта градостроительного зонирования х. Шиловка**

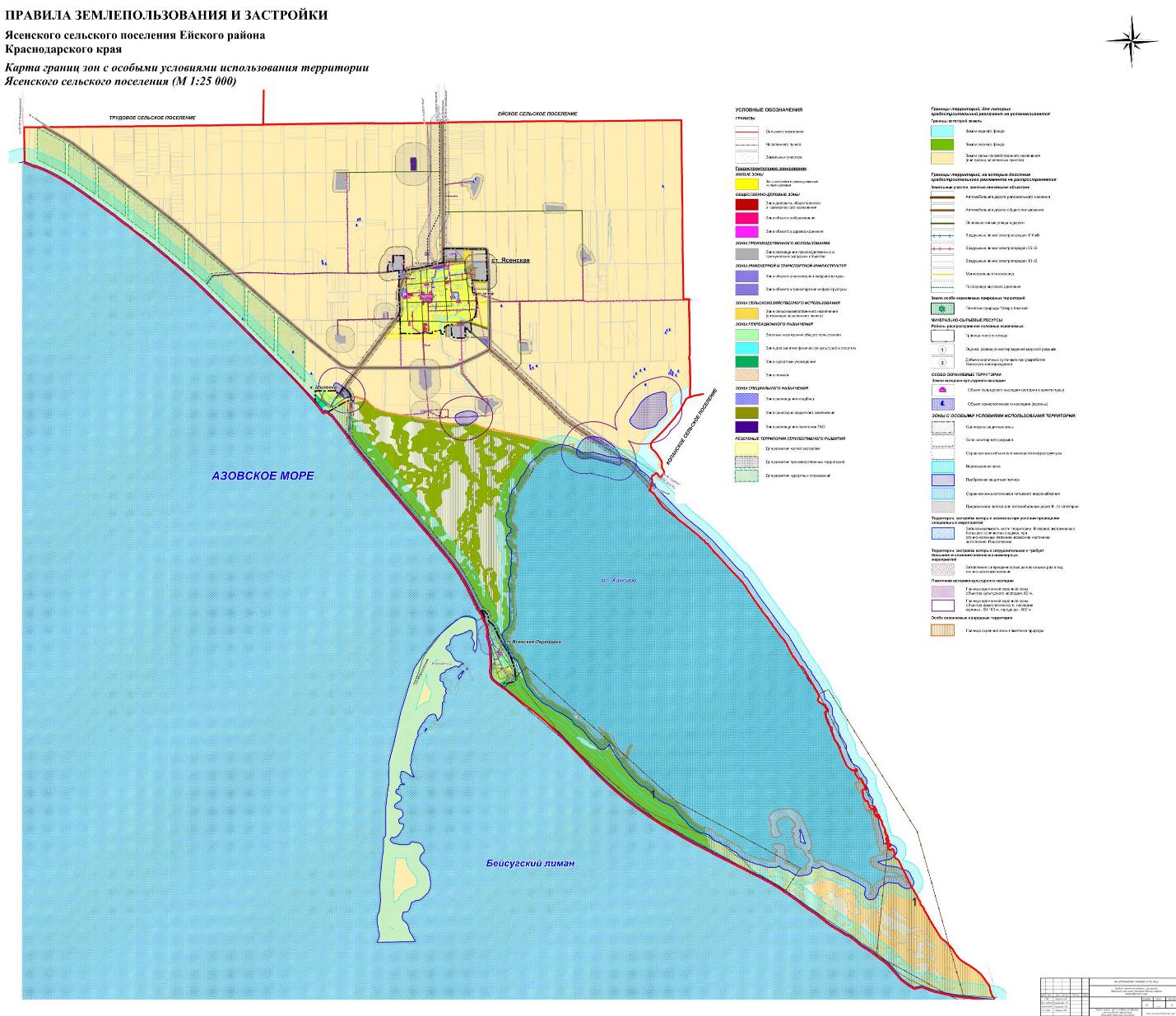


**Статья 38. Карта градостроительного зонирования п. Ясенская Переправа**

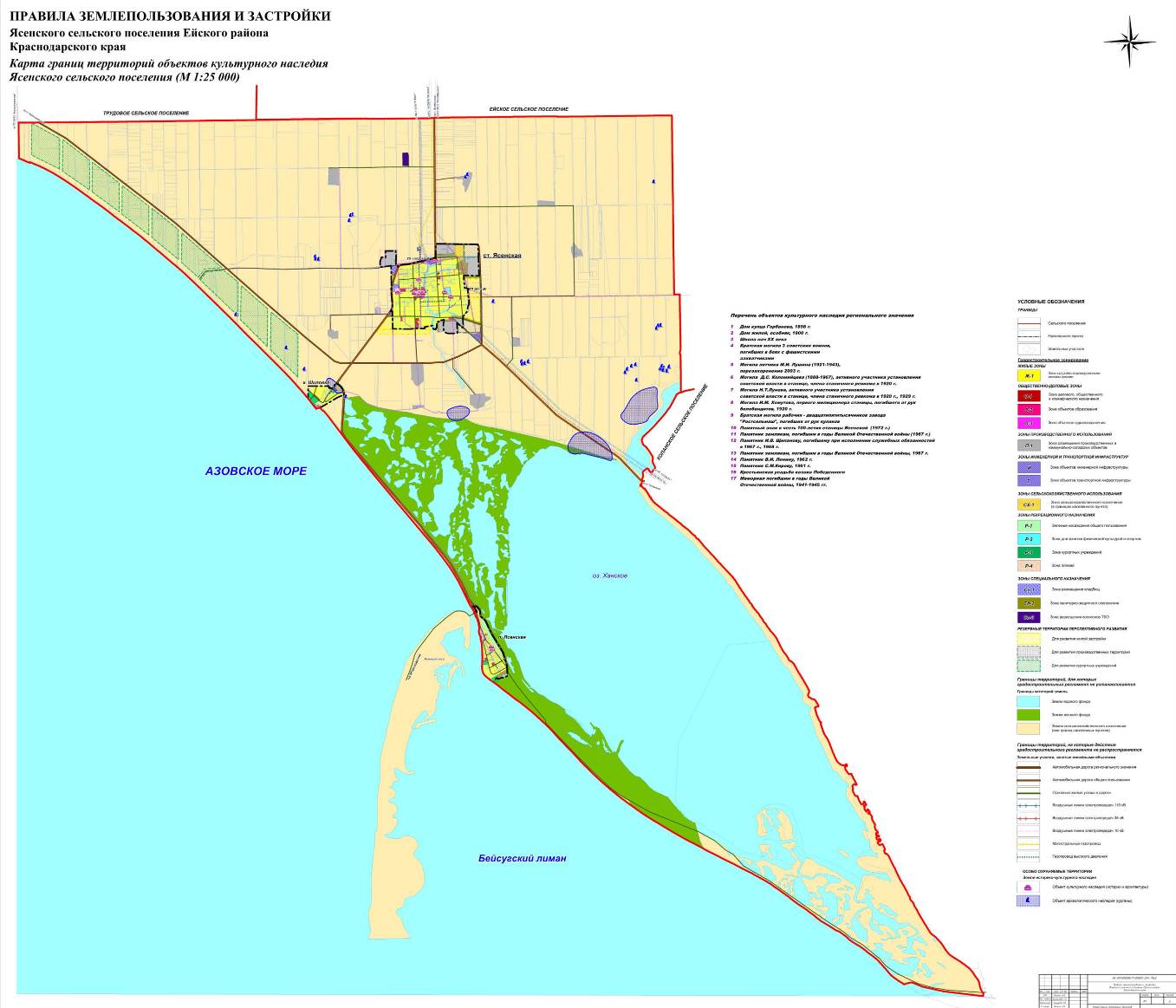


**Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории**

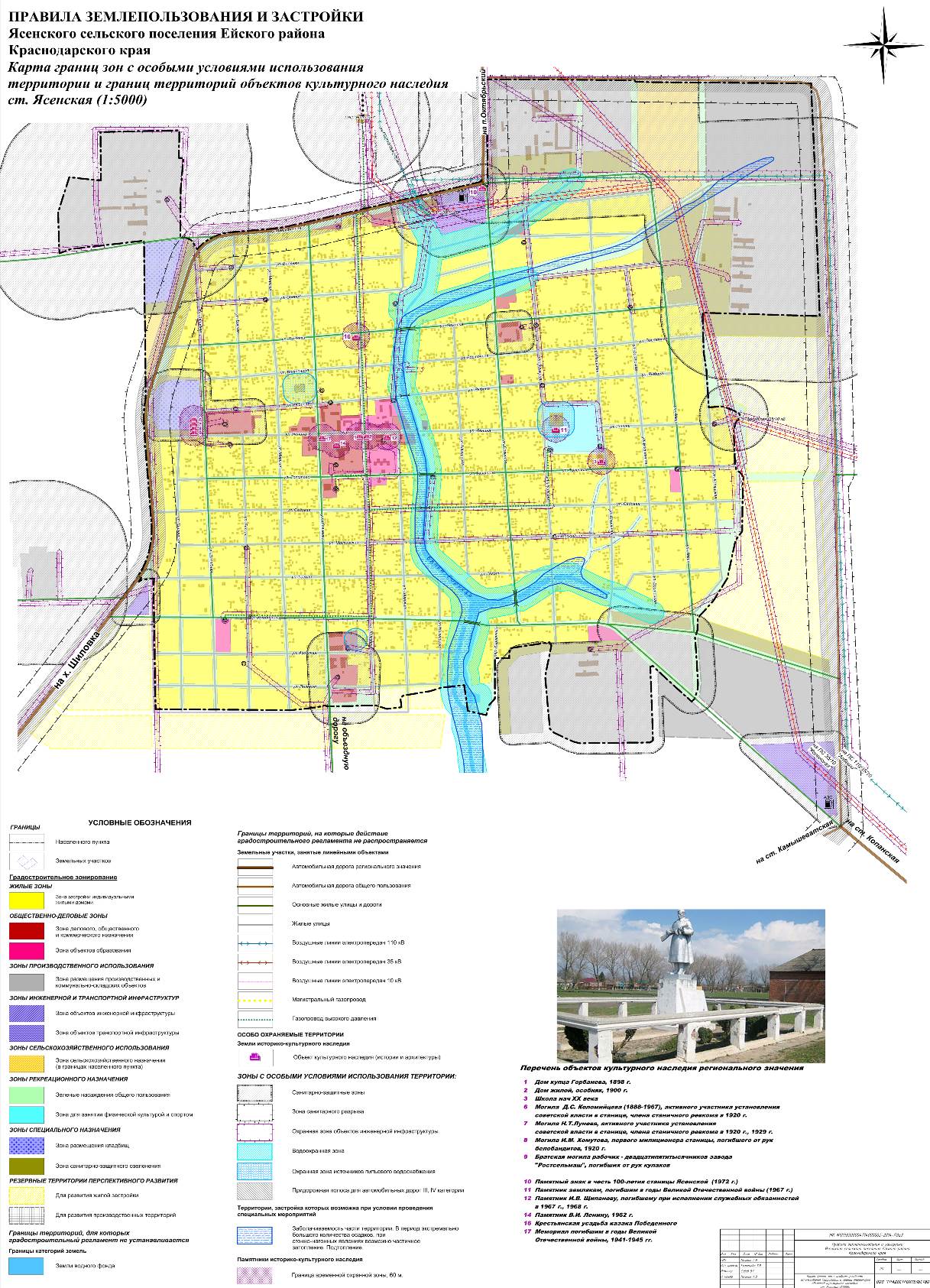
**Ясенского сельского поселения**



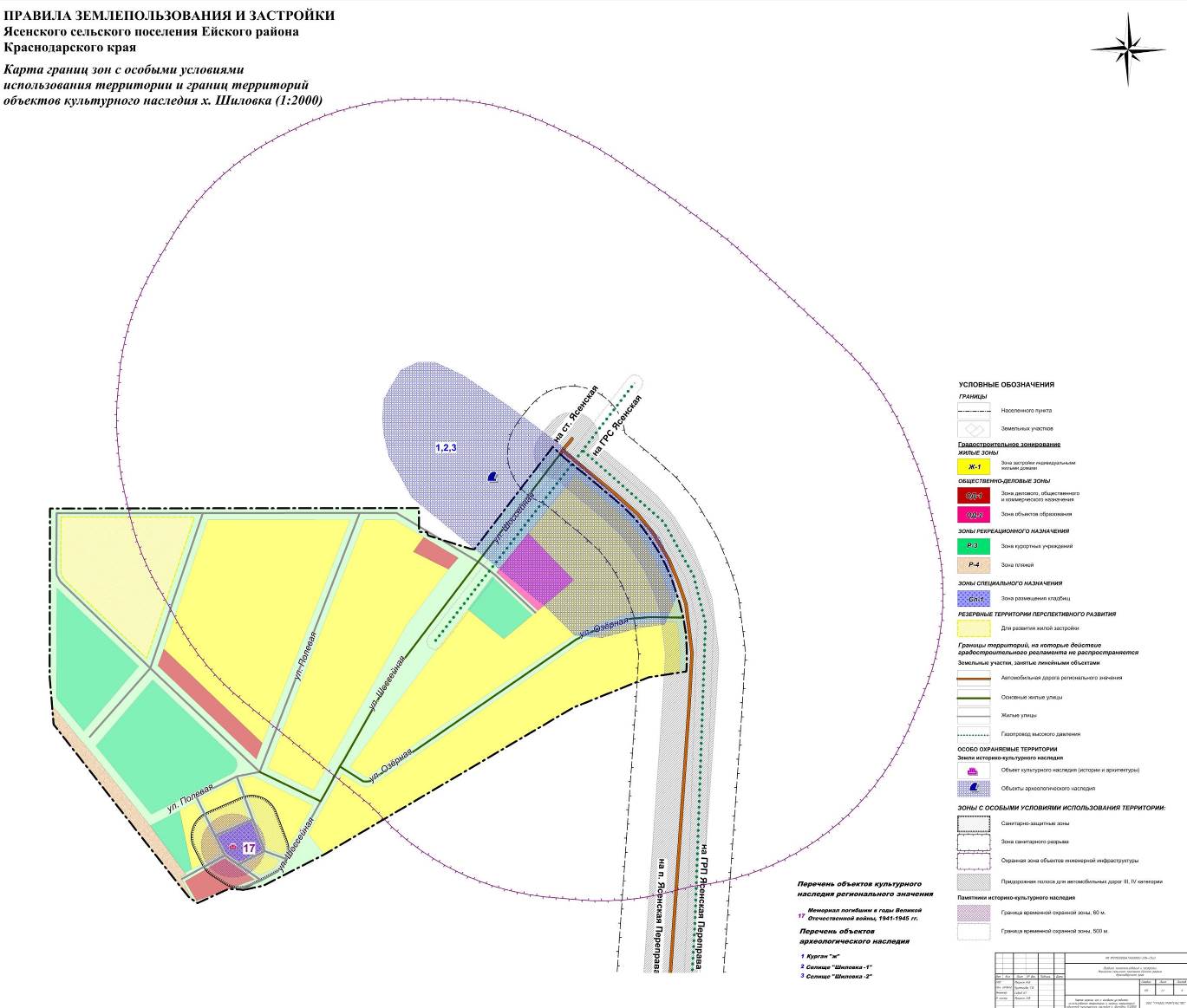
**Статья 40. Карта границ территорий объектов культурного наследия Ясенского сельского поселения**



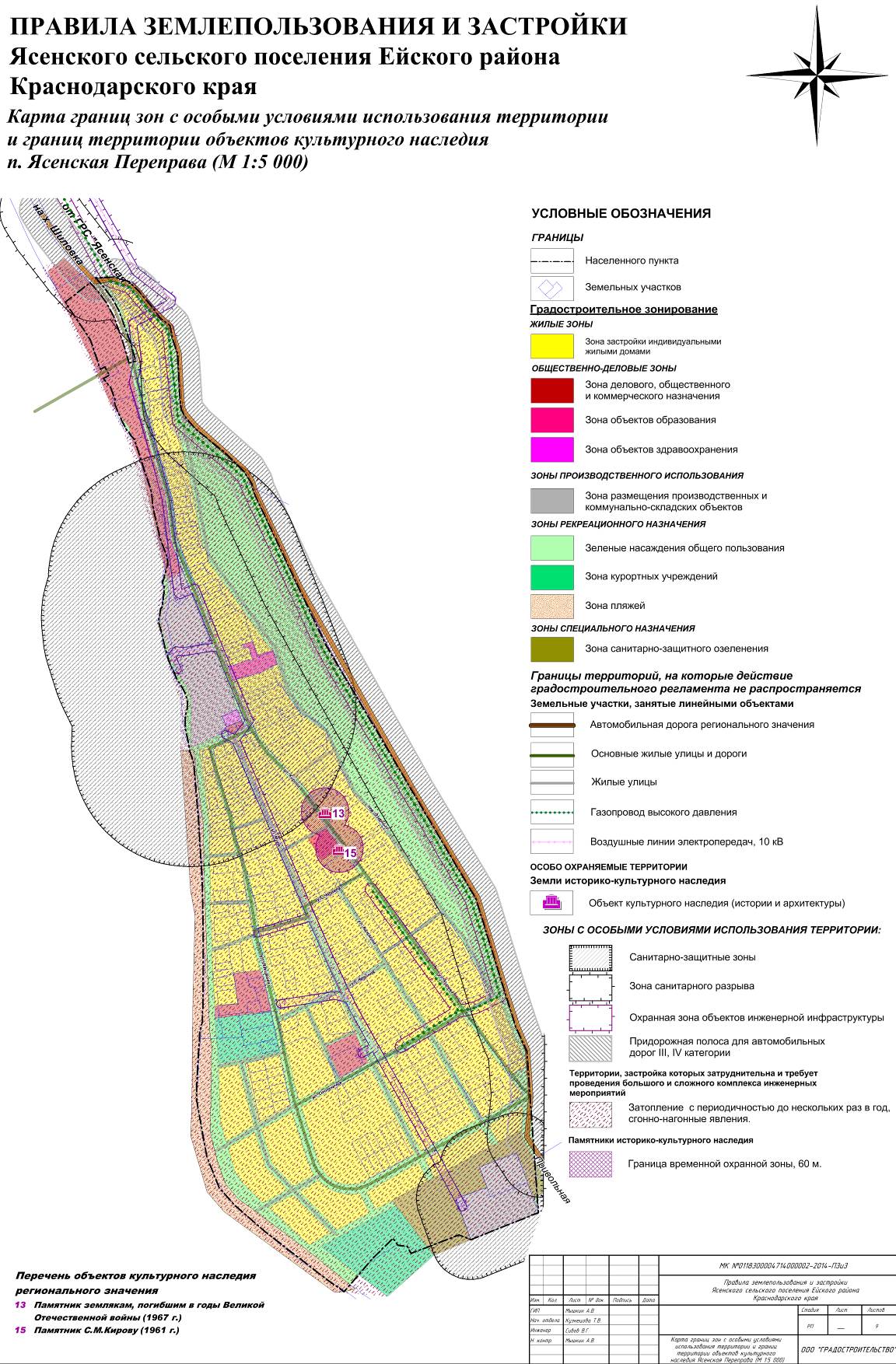
**Статья 41. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия ст. Ясенская**



**Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия х. Шиловка**



**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия п. Ясенская Переправа**



**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 44. Кодировка территориальных зон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы зон** | **Кодировка** | **Виды зон** |
| **Жилые зоны** | **Ж-1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** | **О-1** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **О-2** | Зона объектов образования |
| **О-3** | Зона объектов здравоохранения |
| **Зоны производственного использования** | **П-1** | Зона размещения производственных и коммунально-складских объектов |
| **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** | **И** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| **Т** | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | **СХ-1** | Зона сельскохозяйственного назначения (в границах населенных пунктов) |
| **Зоны рекреационного назначения** | **Р-1** | Зеленые насаждения общего пользования |
| **Р-2** | Зона для занятия физической культурой и спортом |
| **Р-3** | Зона курортных учреждений |
| **Р-4** | Зона пляжей |
| **Зоны специального назначения** | **СП-1** | Зона размещения кладбищ |
| **СП-2** | Зона санитарно-защитного озеленения |
| **СП-3** | Зона размещения полигонов ТБО |
| **Зоны с особыми условиями использования территории** |  | Санитарно-защитные зоны |
|  | Охранные зоны |
|  | Зоны санитарного разрыва |
| **Резервные территории перспективного развития** |  | Для развития жилой застройки |
|  | Для развития производственных территорий |
|  | Для развития курортных учреждений |

**Статья 45. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

***Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)***

Выделяется для размещения для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* + - 1. Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство): индивидуальные жилые дома усадебного типа;
      2. Блокированная жилая застройка;
      3. Обслуживание жилой застройки;
      4. Малоэтажные многоквартирные жилые дома;
      5. Образование и просвещение: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные и специализированные школы;
      6. Здравоохранение: пункты первой медицинской помощи;
      7. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка, объекты инженерной защиты населения от ЧС;
      8. Коммунальное обслуживание: повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, локальные канализационные очистные сооружения, локальные очистные сооружения поверхностного стока;
      9. Общее пользование территории: скверы, парки.

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

1. Предельные (минимальные - максимальные) размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома 600-1500 кв. м.

2. Процент застройки территории не более 67 %.

3. Количество этажей для основных строений – не выше трех надземных этажей, (включая использование чердачного пространства, скатной кровли под мансардный этаж, без увеличения высоты здания).

4. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц - 3 м.

5. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов - 3 м.

6. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка - 3 м.

7. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

8. Минимальное расстояние от построек для скота и птицы до соседнего участка - 4 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

9. Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка - 1 м.

10. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м.

11. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

12. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

13. Высота ограждения не более 2,0 м. С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

14. Хозяйственные постройки, строения для содержания домашних животных, скота и птицы (в соответствии с «Правилами содержания сельскохозяйственных (продуктивных) животных в личных подсобных хозяйствах, крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей на территории Ясенского сельского поселения Ейского района», утвержденными решением Совета Ясенского сельского поселения от 01.04.11 г. № 66, и «Правилами благоустройства и санитарного содержания территории Ясенского сельского поселения», утвержденными решением Совета Ясенского сельского поселения от 01.08.2012 г.№ 109).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Приусадебный участок личного подсобного хозяйства: сады, огороды, индивидуальные бани, теплицы, парники;

Коммунальное обслуживание: встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке жилого дома, скважины, колодцы, резервуары для воды;

Отдых (рекреация): детские игровые площадки, открытые спортивно-физкультурные сооружения, элементы благоустройства;

Обеспечение внутреннего правопорядка: объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

**Условно разрешенные виды использования:**

* + - 1. Магазины: отдельно стоящие объекты торговли, временные объекты торговли;
      2. Общественное питание: отдельно стоящие объекты;
      3. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие объекты, рассчитанные на малый поток посетителей (не более 150 кв. м общей площади);
      4. Гостиничное обслуживание: мини-гостиницы, гостевые дома, мотели;
      5. Здравоохранение: амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки;
      6. Социальное обслуживание: отделения связи;
      7. Ветеринарное обслуживание: ветлечебницы, без постоянного содержания животных;
      8. Обслуживание автотранспорта: АЗС, АГЗС;
      9. Спорт: спортплощадки, теннисные корты;
      10. Бытовое обслуживание: мастерские по изготовлению мелких поделок;
      11. Автомобильный транспорт: парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования на 2-5 машиномест, гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок;
      12. Рынки;
      13. Общественное управление: административно-управленческие здания;
      14. Религиозное использование: культовые здания, часовни.

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

1. Предельные (минимальные - максимальные) размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома 600-1500 кв. м.

2. Процент застройки территории не более 67 %.

3. Количество этажей для основных строений – не выше трех надземных этажей, (включая использование чердачного пространства, скатной кровли под мансардный этаж, без увеличения высоты здания).

4. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц - 3 м.

5. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов - 3 м.

6. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка - 3 м.

7. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

8. Минимальное расстояние от построек для скота и птицы до соседнего участка - 4 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

9. Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка - 1 м.

10. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м.

11. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

12. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

13. Высота ограждения не более 2,0 м. С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

14. Хозяйственные постройки, строения для содержания домашних животных, скота и птицы (в соответствии с «Правилами содержания сельскохозяйственных (продуктивных) животных в личных подсобных хозяйствах, крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей на территории Ясенского сельского поселения Ейского района», утвержденными решением Совета Ясенского сельского поселения от 01.04.11 г. № 66, и «Правилами благоустройства и санитарного содержания территории Ясенского сельского поселения», утвержденными решением Совета Ясенского сельского поселения от 01.08.2012 г.№ 109).

**Статья 46. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В состав общественно-деловых зон включаются:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения;

- зона объектов образования;

- зона объектов здравоохранения.

Параметры застройки общественно-деловых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

***Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)***

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, общественных, коммерческих и иных учреждений.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общественное управление: административно-управленческие здания;
2. Общественное использование объектов капитального строительства;
3. Предпринимательство;
4. Производственная деятельность: производственные предприятия V класса опасности, в соответствии с перечнем, определенным СанПиН 2.2.1./ 2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», осуществляющие обслуживание населения, площадью не более 200 м2, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, экологически безопасные;
5. Деловое управление: офисы, конторы организаций различных форм собственности;
6. Банковская и страховая деятельность: отделения банков, кредитно-финансовые учреждения;
7. Социальное обслуживание;
8. Культурное развитие: клубы, кинотеатры, концертные залы и подобные объекты;
9. Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары;
10. Гостиничное обслуживание: гостиницы и иные объекты временного проживания;
11. Бытовое обслуживание: парикмахерские, фотоателье, салоны красоты, и другие подобные объекты;
12. Торговые центры (Торгово-развлекательные центры);
13. Магазины: объекты оптовой и розничной торговли продукцией предприятий (отдельно стоящие объекты);
14. Развлечения: ночные клубы, танцевальные площадки;
15. Религиозное использование: культовые здания, часовни;
16. Рынки;
17. Обеспечение внутреннего правопорядка (защитные сооружения гражданской обороны);
18. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

минимальная длина стороны участка по уличному фронту регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.

3. максимальное количество надземных этажей зданий – 5,максимальная высота зданий – 18 м.

4. максимальный процент застройки участка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Деловое управление: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные офисы, конторы организаций различных форм собственности;
2. Банковская и страховая деятельность: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные отделения банков, кредитно-финансовых учреждений;
3. Социальное обслуживание: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные отделения связи;
4. Культурное развитие: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные библиотеки, архивы;
5. Магазины: объекты торговли (встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
6. Коммунальное обслуживание: технологические площадки, встроенные, пристроенные гаражи на земельном участке административного или жилого здания, площадки для сбора мусора;
7. Автомобильный транспорт: парковки легковых автомобилей для обслуживания объектов основных разрешенных видов использования;
8. Общее пользование территории: зеленые насаждения, скверы, бульвары, цветники, объекты благоустройства;
9. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны, пункты охраны общественного порядка.

»

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 5, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальное количество надземных этажей зданий – 5,максимальная высота зданий – 18 м.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Общественное управление: административно-управленческие здания;
2. Общественное использование объектов капитального строительства;
3. Предпринимательство;
4. Производственная деятельность: производственные предприятия V класса опасности, в соответствии с перечнем, определенным СанПиН 2.2.1./ 2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», осуществляющие обслуживание населения, площадью не более 200 м2, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, экологически безопасные;
5. Деловое управление: офисы, конторы организаций различных форм собственности;
6. Банковская и страховая деятельность: отделения банков, кредитно-финансовые учреждения;
7. Социальное обслуживание;
8. Культурное развитие: клубы, кинотеатры, концертные залы и подобные объекты;
9. Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары;
10. Гостиничное обслуживание: гостиницы и иные объекты временного проживания;
11. Бытовое обслуживание: парикмахерские, фотоателье, салоны красоты, и другие подобные объекты;
12. Торговые центры (Торгово-развлекательные центры);
13. Магазины: объекты оптовой и розничной торговли продукцией предприятий (отдельно стоящие объекты);
14. Развлечения: ночные клубы, танцевальные площадки;
15. Религиозное использование: культовые здания, часовни;
16. Рынки;
17. Обеспечение внутреннего правопорядка (защитные сооружения гражданской обороны);
18. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

минимальная длина стороны участка по уличному фронту регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.

3. максимальное количество надземных этажей зданий – 5,максимальная высота зданий – 18 м.

4. максимальный процент застройки участка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование.

***Зона объектов образования (О-2)***

Зона объектов образования выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения дошкольных и образовательных учреждений.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Образование и просвещение: средние общеобразовательные и дошкольные учреждения, учреждения дополнительного образования;
2. Общественное использование объектов капитального строительства;
3. Культурное развитие: библиотеки, архивы;
4. Спорт: спортивные площадки, здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения;
5. Обеспечение внутреннего правопорядка (защитные сооружения гражданской обороны);
6. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

2. Минимальные отступы от красных линий или границ участка -10 м

Здания общеобразовательных учреждений допускается размещать:

на внутриквартальных территориях микрорайона, удаленных от межквартальных проездов с регулярным движением транспорта на расстояние 100 - 170 м; на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта только при условии увеличения минимального разрыва от границы участка учреждения до проезда на 15 м.

3. Максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа, для школ и начального профессионального образования -4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

4. максимальный процент: застройки участка – 50%, озеленение 30-50%

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Автомобильный транспорт: парковки легковых автомобилей для обслуживания объектов основных разрешенных видов использования;
2. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;
3. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты, аптеки;
4. Магазины: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
5. Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
6. Общее пользование территории: зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства;
7. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны, пункты охраны общественного порядка.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м;

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3,максимальная высота зданий – 18 м.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Жилая застройка: жилые дома для преподавателей;
2. Коммунальное обслуживание: жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, гаражи;
3. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО.

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

1. Предельные (минимальные - максимальные) размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома 600-1500 кв.м

2. Процент застройки территории не более 67%

3. Количество надземных этажей для основных строений до двух с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания

4. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц - 3 м

5. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов - 3 м

6. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка - 3 м

7. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м. - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м. - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м. - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

8. Минимальное расстояние от построек для скота и птицы до соседнего участка - 4 м

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований

9. Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка - 1 м

10. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м

11. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

12. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

13. Высота ограждения не более 2,0 м. С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

***Зона объектов здравоохранения (О-3)***

Зона объектов здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения учреждений здравоохранения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Здравоохранение: амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, аптеки;
2. Общественное использование объектов капитального строительства;
3. Социальное обслуживание;
4. Гостиничное обслуживание: гостиницы и иные объекты временного проживания;
5. Обеспечение внутреннего правопорядка (защитные сооружения гражданской обороны);
6. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10—(10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3.Максимальное количество надземных этажей зданий – 5, максимальная высота зданий – 18 м;

4.Максимальный процент застройки участка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Автомобильный транспорт: парковки легковых автомобилей для обслуживания объектов основных разрешенных видов использования;
2. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;
3. Бытовое обслуживание: приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
4. Магазины: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
5. Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
6. Общее пользование территории: зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства;
7. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны, пункты охраны общественного порядка.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м;

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3,максимальная высота зданий – 18 м.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Жилая застройка: жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
2. Религиозное использование: культовые здания, часовни.
3. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО.

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

1. Предельные (минимальные - максимальные) размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома 600-1500 кв.м

2. Процент застройки территории не более 67%

3. Количество надземных этажей для основных строений до двух с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания

4. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц - 3 м

5. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов - 3 м

6. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка - 3 м

7. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м. - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м. - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м. - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

8. Минимальное расстояние от построек для скота и птицы до соседнего участка - 4 м

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований

9. Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка - 1 м

10. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м

11. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м: до конька скатной кровли не более 13,6 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7м. Исключение: башни, шпили, флагштоки - без ограничения.

12. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

13. Высота ограждения не более 2,0 м. С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

**Статья 47. Зоны производственного использования**

Зоны производственного использования предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./ 2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Параметры застройки производственных зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

***Зона размещения производственных и коммунально-складских объектов (П-1)***

Зона размещения производственных и коммунально-складских объектов выделяется для размещения производственных объектов IV-V класса опасности, в соответствии с перечнем, определенным СанПиН 2.2.1./ 2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Автомобильный транспорт: парковки легковых автомобилей для обслуживания объектов основных разрешенных видов использования;
2. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;
3. Бытовое обслуживание: приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
4. Магазины: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
5. Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
6. Общее пользование территории: зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства;
7. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны, пункты охраны общественного порядка.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м;

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3,максимальная высота зданий – 18 м.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты, аптеки;
2. Общественное питание: столовые, закусочные;
3. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора, технологические площадки, объекты инженерно-технического обеспечения для разрешенных объектов;
4. Автомобильный транспорт: временные парковки автотранспорта;
5. Обеспечение внутреннего правопорядка: объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), для объектов инженерного обеспечения от 1 кв. м;

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3.

4. Максимальный процент застройки участка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Жилая застройка: общежития, связанные с производством и образованием;
2. Образование и просвещение: заведения среднеспециального образования;
3. Ветеринарное обслуживание: ветеринарные приемные пункты, в том числе с содержанием животных;
4. Спорт: универсальные спортивные комплексы, спортзалы;
5. Магазины: временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
6. Коммунальное обслуживание: антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

2. Минимальные отступы от красных линий или границ участка-10 м

Здания общеобразовательных учреждений допускается размещать:

на внутриквартальных территориях микрорайона, удаленных от межквартальных проездов с регулярным движением транспорта на расстояние 100 - 170 м;

на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта только при условии увеличения минимального разрыва от границы участка учреждения до проезда на 15 м.

3. Максимальная этажность -4 этажа, или по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

4. максимальный процент: застройки участка – 50%, озеленение 30-50%.

**Статья 48. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В состав зон инженерной и транспортной инфраструктуры включаются:

- зона объектов инженерной инфраструктуры;

- зона объектов транспортной инфраструктуры.

Параметры застройки зон инженерной и транспортной инфраструктуры определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

***Зона объектов инженерной инфраструктуры (И)***

Зона инженерной инфраструктуры выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры: водозаборных и водоочистных объектов, объектов электро-, теплоснабжения и газоснабжения, инженерных сетей и сооружений.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения;
2. Деловое управление: административные здания, связанные с основной функцией;
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории.

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров:

или на основании утвержденной документации по планировке территории.

3.В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории.

4.В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории.

**Вспомогательные виды использования:**

1. Общее пользование территории: зеленые насаждения, спецнасаждения СЗЗ, санитарных разрывов;
2. Коммунальное обслуживание: хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за территорией, площадки для обслуживания временных сооружений и объектов, площадки для сбора мусора;
3. Склады: при объектах основного вида использования;
4. Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка;
5. Автомобильный транспорт: парковки для временного хранения легковых автомобилей.

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м.,

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 10 м;

4. Максимальный процент застройки участка – 40-50%

**Условно-разрешенные виды использования:**

1. Склады: складские объекты не связанные с основным видом использования).

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

1.В соответствии с проектной документацией

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 м.

3. Максимальная высота зданий 15 метров;

4. Максимальный процент застройки участка – 40%

***Зона объектов транспортной инфраструктуры (Т)***

Зоны объектов транспортной инфраструктуры сформированы как система линейных (улицы, дороги) и площадных объектов, включающих территории автомобильного транспорта, территории объектов обслуживания, временного и длительного хранения транспортных средств. Представлены внешними автодорогами, существующей улично-дорожной сетью, автотранспортными предприятиями, объектами автосервиса, территориями длительного и кратковременного хранения автотранспорта. Режим использования территорий определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории: автодороги, магистральные улицы федерального, районного, местного значений с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры: мосты, тоннели, надземные и подземные пешеходные переходы, элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения - ограждения, разметка, знаки, опоры освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, уличное озеленение, малые архитектурные формы, водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения);
2. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО;
3. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.
4. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории.

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров, или на основании утвержденной документации по планировке территории.

3. Максимальная высота зданий 15 метров; высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией

4. Максимальный процент застройки участка – 70%

**Вспомогательные виды использования:**

1. Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка;
2. Автомобильный транспорт: парковки, стоянки, отдельно стоящие объекты дорожного сервиса, предприятия розничной торговли, общественного питания, придорожные гостиницы, мотели.

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м.,

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 10 м;

4. Максимальный процент застройки участка – 40-50%

**Условно-разрешенные виды использования:**

1. Предпринимательство (рекламно-информационные объекты);
2. Транспорт: объекты местного транспорта в полосе отвода.

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

1.В соответствии с проектной документацией

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 м., или в соответствии с проектной документацией

3. Максимальная высота зданий 5 м., или в соответствии с проектной документацией

4. Максимальный процент застройки участка – 40%, или в соответствии с проектной документацией

**Границы полосы отвода автомобильной дороги** определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.

Порядок установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации, федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края, органом местного самоуправления.

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны устанавливаются действующими нормативно-техническими документами и нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования**

**(в границах населенных пунктов)**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для организации территории сельскохозяйственного использования (в том числе предназначенные для ведения личных подсобных хозяйств).

В состав зон сельскохозяйственного использования включается зоны сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

***Зона сельскохозяйственного назначения (СХ-1)***

Зоны сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Сельскохозяйственное использование: предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства;
2. Садоводство;
3. Растениеводство;
4. Животноводство;
5. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.
6. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.Минимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 кв.м.

2.Минимальный отступ от границ соседнего участка:

- до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;

- при реконструкции существующего здания не менее 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Минимальный отступ от границ соседнего участка: до вспомогательных

строений (бани, гаражи и др.) – 1 м, до низкорослых кустарников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м;

3. Предельная этажность 3 этажа.

4. Максимальный процент застройки участка – 40%

**Вспомогательные виды использования:**

1. Приусадебный участок личного подсобного хозяйства: личное подсобное хозяйство;
2. Коммунальное обслуживание: хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за территорией, площадки для обслуживания временных сооружений и объектов, площадки для сбора мусора;
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка;
4. Автомобильный транспорт: парковки для временного хранения легковых автомобилей.

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

1.Минимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 кв.м.

2.Минимальный отступ от границ соседнего участка:

- до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;

- при реконструкции существующего здания не менее 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

Минимальный отступ от границ соседнего участка: до вспомогательных

строений (бани, гаражи и др.) – 1 м, до низкорослых кустарников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м;

3. Предельная этажность 2 этажа.

4. Максимальный процент застройки участка – 40%

**Условно-разрешенные виды использования:**

1. Жилая застройка: одноквартирные жилые дома до 2 этажей;
2. Магазины: временные объекты торговли.

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

1.Минимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 кв.м.

2.Минимальный отступ от границ соседнего участка:

- до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;

- при реконструкции существующего здания не менее 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

Минимальный отступ от границ соседнего участка: до вспомогательных

строений (бани, гаражи и др.) – 1 м, до низкорослых кустарников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м;

3. Предельная этажность 2 этажа.

4. Максимальный процент застройки участка – 40%

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки.

В населенных пунктах могут быть размещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие производства, производства по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, ветеринарные учреждения, теплицы и парники, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми производствами, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи указанных объектов.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны устанавливаются действующими нормативно-техническими документами и нормативами градостроительного проектирования.

Минимальная плотность застройки площадок зон сельскохозяйственных предприятий определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 50. Зоны рекреационного назначения**

Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, занятия спортом, физической культурой, улучшения экологической обстановки поселения и включают парки, сады, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельского поселения.

Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары и другие озелененные территории общего пользования).

В состав зон рекреационного назначения включаются:

- зеленые насаждения общего пользования;

- зона для занятия физической культурой и спортом;

- зона курортных учреждений;

- зона пляжа.

Параметры застройки зон рекреационного назначения определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

***Зеленые насаждения общего пользования (Р-1)***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования зоны кратковременного отдыха и проведения досуга населения и размещением временных объектов обслуживания населения на озелененной территории общего пользования.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории: скверы, парки культуры и отдыха, малые архитектурные формы, элементы благоустройства, водоемы, площадки для отдыха;
2. Природно-познавательный туризм: дорожно-тропиночная сеть;
3. Спорт: пункты проката и хранения спортивного и туристического инвентаря, пункты проката игрового оборудования;
4. Коммунальное обслуживание: метеорологические станции;
5. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.Регламенты не устанавливаются

2. Регламенты не устанавливаются

3. Регламенты не устанавливаются

4. Регламенты не устанавливаются

**Вспомогательные виды использования:**

1. Коммунальное обслуживание: хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за территорией, площадки для обслуживания временных сооружений и объектов, площадки для сбора мусора;
2. Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка;
3. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи.

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (100) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 3 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 1.

4. Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 5-7% территории.

**Условно-разрешенные виды использования:**

1. Магазины: временные объекты торговли;
2. Общественное питание: кафе, закусочные;
3. Отдых (рекреация): открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки, пункты проката инвентаря и другие аналогичные объекты, велодорожки;
4. Развлечение: культурно-развлекательные объекты временного характера, некапитальные комплексы аттракционов, летние выставочные павильоны, зрительные залы, эстрады;
5. Бытовое обслуживание: общественные туалеты.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 кв. м.,

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 1 м;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 6 м;

4. Максимальный процент застройки участка – 50%

***Зона для занятия физической культурой и спортом (Р-2)***

Зона предназначена для строительства и использования зданий и сооружений в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

**Основные виды использования:**

1. Спорт: крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения
2. Здравоохранение: оздоровительные клубы;
3. Общее пользование территории: зеленые насаждения общего пользования;
4. Деловое управление: объекты административного, административно-хозяйственного назначения, офисы;
5. Гостиничное обслуживание: гостиницы;
6. Спорт: водно-спортивные базы, базы проката спортивного инвентаря
7. Общественное питание: предприятия общественного питания;
8. Магазины;
9. Бытовое обслуживание: бани, сауны;
10. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.
11. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000– (50000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта. Для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров:

3. Максимальная высота зданий.25 метров

4. Максимальный процент застройки участка – 60%

**Вспомогательные виды использования:**

1. Автомобильный транспорт: гостевые стоянки, автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
2. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;

3.Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка.

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

1. Минимальная площадь земельного участка 10 кв. м.

2. Регламент не распространяются

3. Регламент не распространяются

4. Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Развлечения: летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры танцзалы, дискотеки;
2. Магазины: торговые павильоны, киоски;
3. Обслуживание автотранспорта: предприятия автосервиса.

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

1.Минимальная площадь земельного участка 10 кв. м.,

2.Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 3 м;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 6 м;

4. Максимальный процент застройки участка – 50%

***Зона курортных учреждений (Р-3)***

Рекреационная зона выделена в целях обеспечения правовых условий формирования зоны отдыха с размещением объектов курортного обслуживания населения.

**Основные виды использования:**

1. Здравоохранение: базы отдыха, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
2. Природно-познавательный туризм: кемпинги, информационно-туристические центры, туристические базы;
3. Гостиничное обслуживание: гостиницы;
4. Причалы для маломерных судов: элинги;
5. Спорт: водно-спортивные базы, базы проката спортивного инвентаря
6. Развлечения: летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
7. Общественное питание: предприятия общественного питания;
8. Магазины;
9. Бытовое обслуживание: косметические салоны, СПА-салоны, массажные кабинеты;
10. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1. Площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектной

документацией согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м;

3.Максимальное количество надземных этажей: 5, максимальная высота здания: 20 метров;

4. Максимальный процент застройки участка: для туристических гостиниц 60 %, для пансионатов --30

**Вспомогательные виды использования:**

1. Автомобильный транспорт: гостевые стоянки, автостоянки для временного хранения легковых автомобилей, автостоянки туристических автобусов;
2. Коммунальное обслуживание: некапитальные вспомогательные строения;
3. Общее пользование территории: элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

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

1. Минимальная площадь земельного участка 10 кв. м.

2. Регламент не распространяются

3. Регламент не распространяются

4. Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Развлечения: аттракционы, луна-парки;
2. Магазины: торговые павильоны, киоски;
3. Бытовое обслуживание: приемные пункты прачечных и химчисток;
4. Обслуживание автотранспорта: предприятия автосервиса.

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 3 метра;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальный процент застройки участка – 40%, или определяется по заданию на проектирование.

***Зона пляжей (Р-4)***

Зона пляжей выделена для обеспечения правовых условий размещения на территории общего пользования объектов предназначенных для обслуживания населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории: пляжи, набережные;
2. Социальное обслуживание: спасательные станции;
3. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи;
4. Бытовое обслуживание: общественные туалеты;
5. Коммунальное обслуживание: сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон;
6. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1. Площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектной

документацией согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м;

3.Максимальное количество надземных этажей: 1;

4. максимальный процент застройки участка 20%

**Вспомогательные виды использования:**

1. Причалы для маломерных судов: причальные сооружения, элинги для яхт, сооружения для хранения яхт и иных малых судов, сооружения для хранения плавательных средств маломерного флота, обслуживающего отдыхающих;
2. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие или пристроенные раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных и развлекательных объектов;
3. Спорт: отдельные спортплощадки, отдельно стоящие или пристроенные судейские, теле- и радиокомментаторские, а также здания и сооружения технологически связанные с обеспечением проведения спортивных соревнований и физкультурных мероприятий;
4. Обеспечение внутреннего правопорядка: здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
5. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;
6. Общее пользование территории: элементы благоустройства, малые архитектурные формы (скамейки, скульптурные композиции, декоративные ограждения, беседки, фонтаны и т.д.).

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

3. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2, максимальная высота зданий – 18 м.

4. Максимальный процент застройки участка – 40%, или определяется по заданию на проектирование.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Деловое управление: административно-бытовые здания и помещения, связанные с обслуживанием отдыхающих и иным вопросам организации курортного обслуживания, информационные центры, справочные бюро, радиоузлы, связанные с обслуживанием отдыхающих и иными вопросами организации курортного обслуживания, площадью не более 200 кв. м;
2. Развлечения: танцевальные залы (дискотеки), открытые (летние) танцевальные площадки, летние театры и эстрады, универсальные зрительные залы, игровые площадки, аквапарки, парки развлечений, залы компьютерных игр;
3. Общественное питание: кафе, закусочные, бары, рестораны, столовые, экспресс-кафе, буфеты - с числом посадочных мест не более 5;
4. Спорт: отдельно стоящие или пристроенные строения для хранения и (или) проката игрового и спортивного инвентаря, спортивные ядра без возможности установки временных трибун, спортивные клубы;
5. Причалы для маломерных судов: яхт-клубы, лодочные станции, причалы;
6. Здравоохранение: аптечные пункты и киоски;
7. Общее пользование территории: платные пляжи.

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

1. Площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектной

документацией согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

2. Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м;

3.Максимальное количество надземных этажей: 5, максимальная высота здания: 20 метров;

4. Максимальный процент застройки участка: для туристических гостиниц 60 %, для пансионатов –30%.

**Статья 51. Зоны специального назначения**

В состав территорий специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

***Зона размещения кладбищ (СП-1)***

Зона размещения кладбищ выделена для размещения, расширения и реконструкции кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Религиозное использование: культовые здания и комплексы приходского типа, часовни;
2. Ритуальная деятельность: кладбища смешанного и традиционного захоронения;
3. Коммунальное обслуживание: сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
4. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 360000 кв. м. Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв. м. Для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров, или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия.

3. максимальное количество надземных этажей зданий – 4, максимальная высота зданий – 30 м.

4. максимальный процент застройки участка – 70%

**Вспомогательные виды использования:**

1. Коммунальное обслуживание: объекты и сооружения, связанные с объектами основного вида использования, площадки для сбора мусора;
2. Обеспечение внутреннего правопорядка: здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
3. Автомобильный транспорт: открытые автостоянки для объектов обслуживания;
4. Общее пользование территории: зеленые насаждения, спецнасаждения СЗЗ, санитарных разрывов.

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

1. Минимальная площадь земельного участка 10кв. м.

2. Регламенты не устанавливаются

3. Регламенты не устанавливаются

4. Регламенты не устанавливаются

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Магазины: временные сооружения мелкорозничной торговли;

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

1. Минимальная площадь земельного участка 10кв. м.

2. Регламенты не устанавливаются

3. Регламенты не устанавливаются

4. Регламенты не устанавливаются

***Зона санитарно-защитного озеленения (СП-2)***

Озелененная территория санитарно-защитных зон. Зона предназначена для обеспечения экологической безопасности населения при эксплуатации производственных объектов в штатном режиме.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории: санитарно-защитное озеленение;
2. Коммунальное обслуживание: электростанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения.

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

1.Минимальная площадь земельного участка 10кв. м. Для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -1 метр.

3. максимальное количество надземных этажей зданий – 1., максимальная высота зданий коммунального обслуживания – 30 м.

4. максимальный процент застройки участка – 10%

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Обеспечение внутреннего правопорядка: объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
2. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора;

3.Автомобильный транспорт: временные парковки автотранспорта

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

1. . Регламенты не устанавливаются

2. Регламенты не устанавливаются

3. Регламенты не устанавливаются

4. Регламенты не устанавливаются

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Коммунальное обслуживание: антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

1. Минимальная площадь земельного участка 10кв. м.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -1 метр.

3. Максимальная высота зданий коммунального обслуживания – 30 м.

4. Регламенты не устанавливаются

***Зона размещения полигонов ТБО (СП-3)***

Зона выделена для размещения полигонов ТБО за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание: полигоны ТБО;
2. Общее пользование территории: зеленые насаждения общего пользования;

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

1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 360000 кв.м. Для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.

2. Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров, или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия.

3. Предельная этажность 3 этажа, или в соответствии технологическим заданием.

4. Максимальный процент застройки участка – 60%

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание: производственно-бытовые здания для персонала, гаража или навеса для размещения машин и механизмов;
2. Автомобильный транспорт: временные парковки автотранспорта.

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

1.минимальная площадь земельного участка 10кв. м.

2. минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров.

3. максимальное количество надземных этажей зданий –3, максимальная высота зданий – 10м.

4. максимальный процент застройки участка – 10%

**Условно разрешенные виды использования не устанавливаются**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков для данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, с учетом действующих технических регламентов.

**Размер** **земельного участка для кладбища** определяется с учетом количества жителей поселения, но не может превышать 40 гектаров. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедание, нормы земельного участка на одно захоронение.

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами и нормативами градостроительного проектирования.

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона составляет 500 м.

К полигонам ТБО проектируются подъездные пути в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

**Статья 52. Зоны с особыми условиями использования территории**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий, показаны на Картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) санитарно-защитные зоны;

2) охранные зоны;

3) зоны санитарного разрыва.

3. Применительно к зонам с особыми условиями использования территории градостроительные регламенты устанавливаются Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

**Санитарно-защитные зоны**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Использование и режим земельных участков, расположенных в санитарно-защитных зонах устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Основные требования по организации и режимы использования территорий санитарно-защитных зон определены в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», СанПиН 2.2.1./2.1.1. – 2361–08 «Изменения № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03. Новая редакция», СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555–09 «Изменение № 2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция», СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739–10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция», СНиП 42–01–2002 «Газораспределительные системы», СанПиН 2.1.3.2630–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»), СНиП 23–03–2003 «Защита от шума».

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом промышленного предприятия и объекта, являющегося источником химического, биологического или физического воздействия. Уровень загрязнения или уровень воздействия в ней выше нормативов, принятых для селитебных территорий. Предоставление земельных участков в границах санитарно-защитных зон производится при наличии заключения территориальных органов Госсанэпиднадзора об отсутствии нарушений санитарных норм и правил.

Санитарно-защитная зона отделяет производственную территорию от жилой, общественно-деловой, рекреационной зоны, зоны отдыха и других с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

Организация санитарно-защитных зон осуществляется на основании проекта в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60 % площади с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

**Размеры санитарно-защитных зон объектов Ясенского сельского поселения**

**(в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тип предприятий и объектов** | **Класс санитарной опасности** | **Размер СЗЗ, м** |
| Производственные объекты | IV - V | 100-50 |
| Коммунально-складские объекты | IV - V | 100-50 |

***Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий***

|  |  |
| --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** |
| 1. Жилая застройка, включая отдельные жилые дома;  2. Ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха;  3. Территории курортов, санаториев и домов отдыха;  4. Территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  5. Другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;  6. Спортивные сооружения;  7. Детские площадки;  8. Образовательные и детские учреждения;  9. Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;  10. Предприятия по производству лекарственных веществ, средств и лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;  11. Объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также по производству посуды, тары, оборудования;  12. Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. | 1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  2. Здания управления;  3. Конструкторские бюро;  4. Здания административного назначения;  3. Научно-исследовательские лаборатории;  4. Поликлиники;  5. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  6. Бани;  7. Прачечные;  8. Объекты торговли и общественного питания;  9. Гостиницы;  10. Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  11. Пожарные депо;  12. Местные и транзитные коммуникации;  13. Линии электропередачи;  14. Электроподстанции;  15. Нефте- и газопроводы;  16. Артезианские скважины для технического водоснабжения;  17. Водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;  18. Канализационные насосные станции;  19. Сооружения оборотного водоснабжения;  20. Автозаправочные станции;  21. Станции технического обслуживания автомобилей. |

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и действующих местных нормативов градостроительного проектирования.

Режим территорий санитарно-защитных зон определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Охранные зоны**

***Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры***

Устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Федеральным законом от 7 ноября 2011 г. № 303‑ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 126‑ФЗ «О связи»; Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»; Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 № 9 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

**Охранные зоны линий электропередач** регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности вохранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраныэлектрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением СоветаМинистров СССР от 26.03.1984 г..

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали.

На территории Ясенского сельского поселения проходят воздушные линии электропередачи с охранными зонами:

- ВЛ – 10 кВ – 10 м;

- ВЛ – 35 кВ – 15 м;

- ВЛ – 110 кВ – 20 м.

Охранная зона воздушных линий электропередачи, проходящих через водоемы (реки,каналы, озера и т.д.), устанавливается в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими пообе стороны линии на расстоянии по горизонтали от крайних проводов.

В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которыемогли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых моглабы возникнуть опасность по отношению к людям.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать разного рода свалки;

- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы;

- совершать остановки всех видов транспорта.

Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиофикации установлена охранная зона линий и сооружений связи (ЛС).

Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.95 г. № 578, размер охранной зоны на территории поселения должен составлять не менее чем два метра от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи.

В пределах охранной зоны линий и сооружений связи без письменного согласия предприятий, эксплуатирующих линии связи запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить посадку деревьев, складировать материалы, корма и удобрения;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи.

**Охранная зона системы газоснабжения.** В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключение возможностей повреждения газопроводов установлена охранная зона системы газоснабжения (СГ).

Ширина данной зоны определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 и составляет 2 метра с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности которого или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- складирование горюче-смазочных материалов;

- производить земляные и дорожные работы;

- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м.

***Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы***

1. ***Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы рек и водоемов*** создаются в целях поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего определенным видам водопользования и имеют установленные регламенты хозяйственной деятельности, в том числе градостроительной.

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

3. На территории Ясенского сельского поселения водными объектами являются Азовское море, озеро Ханское, Бейсугский лиман.

Согласно Водному кодексу Российской Федерации № 74-ФЗ от 3 июня 2006 года устанавливается ширина водоохранных зон и ограничения использования территории в границах водоохранных зон. Постановлением от 15 июля 2009 года № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края» определены размеры водоохранных зон водных объектов Ейского района.

Для Азовского моря, лимана Бейсугского ширина водоохраной зоны – 500 м, прибрежной защитной полосы - 50 м.

Для озера Ханского, как особо охраняемого водного объекта, ширина водоохраной зоны – 500 м, прибрежной защитной полосы - 200 м.

4. В соответствии с требованиями Водного кодекса вдоль берегов водных объектов устанавливается полоса суши общего пользования для передвижения (без использования транспорта) и пребывания населения поселения у водных объектов общего пользования, в том числе для рыболовства и причаливания плавательных средств.

5. В пределах водоохранных зон водных объектов общего пользования устанавливается ***береговая полоса общего пользования*** - территория, которой беспрепятственно пользуются неограниченный круг лиц. Береговая полоса выделяется в целях обеспечения свободного доступа к водным объектам общего пользования.

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, и расположенного в пределах береговой полосы, заключается с пользователем водного объекта при условии обеспечения свободного доступа к границам водного объекта и его береговой полосы. Земельный участок, подлежащий приватизации и находящийся частично в пределах береговой полосы общего пользования, может быть разделен (если это возможно, с учетом предельных размеров земельных участков, установленных настоящими Правилами) и приватизируется только его часть за пределами береговой полосы общего пользования, на остальную часть оформляется право аренды. В границах береговой полосы запрещается установка ограждений, кроме платных пляжей.

6. Прибрежные защитные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены. При наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

***Регламенты использования территории водоохранных зон***

***и прибрежных защитных полос***

***(в соответствии с Водным кодексом РФ)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** |
| ***Прибрежная защитная полоса*** | |
| 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  4) 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;  5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;  6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;  7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;  8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149898/?dst=35) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»);  9) распашка земель;  10) размещение отвалов размываемых грунтов;  11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. | Размещение производственных объектов только при необходимости непосредственного примыкания земельных участков к водоемам по согласованию с органами по регулированию использования и охране вод. Количество и протяженность примыканий земельных участков объектов к водоемам должны быть минимальными. |
| ***Водоохранная зона*** | |
| 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  4) 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;  5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;  6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;  7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;  8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149898/?dst=35) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). | Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.  Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. |

До установления границ водных объектов предоставление земельных участков, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в обозначенных на Картах градостроительного зонирования осуществляются по согласованию с Кубанским бассейновым управлением и Азово-Черноморским бассейновым управлением.

***Охранная зона источников питьевого водоснабжения***

1. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14) устанавливают режим от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. В соответствии с действующими санитарными нормами и правилами источники водоснабжения (поверхностные и подземные) должны иметь зоны санитарной охраны в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. От подземных источников водоснабжения (скважины) устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» пункт 2.2:

- граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод;

- граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

*Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов:*

- запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения. Размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

*Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов:*

- запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений видов объектов, вызывающих микробное и химическое загрязнение подземных вод (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища, склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопители промстоков, шлакохранилища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции всех видов разрешенных объектов обязательно наличие организованного водоснабжения, канализования, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

*Ограничения на территории III пояса санитарной охраны водозаборов:*

- запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов, вызывающих химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГМС, удобрений, мусора, накопителей, шлакохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.).

4. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются на действующих и проектируемых источниках согласно п.2 ст.43 Водного Кодекса РФ от 3 июня 2006 г. №74 – ФЗ, а также ФЗ № 52 от 30.03.99 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п.4 ст.18). При этом проекты должны разрабатываться в соответствии с СанПиНом 2.1.4.11110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения». Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов являются артезианские отдельно стоящие скважины либо водозаборы. Для подземного источника водоснабжения при использовании защищенных подземных вод устанавливается граница 1 пояса охраны (строгого режима) на расстоянии не менее 30 м от скважины/ крайней скважины. Границы 2 и 3 поясов определяется расчетами при конкретном проектировании водозабора.

5. В соответствии с Положением о департаменте по вопросам гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и водных отношений Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации Краснодарского края от 02.07.2009 г. №550, департамент согласно ФЗ от 30.03.99 г. № 52-AP «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п.4 ст. 18) осуществляет полномочия по утверждению проектов, установлению границ и режимов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственного и питьевого водоснабжения.

***Регламенты использования территории зон санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование зон и поясов** | **Запрещается** | **Допускается** |
| I пояс | 1) все виды строительства;  2) выпуск любых стоков;   1. размещение жилых и хозбытовых зданий; 2. проживание людей; 3. посадка высокоствольных деревьев; 4. применение ядохимикатов и удобрений; 5. купание, стирка белья, водопой скота. | 1. ограждение и охрана; 2. озеленение; 3. отвод поверхностного стока на очистные сооружения; 4. реконструкция, строительство, ввод в эксплуатацию объектов, необходимых для функционирования источника водоснабжения. |
| II и III пояса | 1) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;  2) применение удобрений и ядохимикатов;  3) рубка леса главного пользования и реконструкции;  4) сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормативами;  5) при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов. | 1. строительство жилых, общественных зданий, торговли и общественного питания, промышленныхи сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения; 2. благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения; 3. купание, туризм, водный спорт, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах; 4. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с госсаннадзором; 5. использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов по согласованию с госсаннадзором; 6. при наличии судоходства оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; 7. оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов; 8. рубки ухода и санитарные рубки леса. |

Требования по охране водных объектов устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

***Придорожная полоса для автомобильных дорог III, IV категории***

Устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257‑ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 1998 г. № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования». Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края.

**Зоны санитарного разрыва**

***Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций***

Устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», СанПиН 2.2.1./2.1.1. – 2361–08 «Изменения № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03. Новая редакция», СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555–09 «Изменение № 2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция «СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739–10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*. Санитарные разрывы от автомобильных дорог установлены 50 -100 м, в зависимости от категории дорог, от железнодорожных путей – 100 м.

***Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций***

Определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция), СанПиН 2.2.1./2.1.1. – 2361–08 «Изменения № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03 Новая редакция, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555–09 «Изменение № 2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 Новая редакция, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739–10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 Новая редакция; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*; [СНиП 2.05.06–85\* «Магистральные трубопроводы](http://www.skonline.ru/ya2.php?text=СНиП+2.05.06-85*+Магистральные+трубопроводы)»; СНиП 42–01–2002 «Газораспределительные системы».

**Территории, застройка которых возможна при условии проведения специальных мероприятий**

**Заболачиваемость части территории**

Заболоченные территории в целях строительства малопригодны, так как для капитального строительства потребуется целый комплекс предварительных, дорогостоящих инженерно-строительных мероприятий.

Защитные мероприятия разрабатываются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003».

**Территории, застройка которых затруднительна и требует большого и сложного комплекса инженерных мероприятий**

**Территорий, подверженных затоплению и подтоплению**

Вся территория Ясенского сельского поселения входит в зону территорий, подверженных затоплению и подтоплению. В соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации на территориях, подверженных затоплению, не допускается размещать новые поселения, кладбища, скотомогильники и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод. Указанное требование распространяется на все территориальные зоны, установленные настоящими Правилами в границах поселка Ясенская переправа.

Защитные мероприятия разрабатываются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003», СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

**Статья 53. Резервные территории перспективного развития**

Для перспективного развития Ясенского сельского поселения, на территориях за пределами населенных пунктов, предусматриваются резервные территории, которые включают земли, примыкающие к границе (черте) населенных пунктов.

Включение земель в состав резервных территорий не влечет изменения формы собственности указанных земель до их поэтапного изъятия на основании генерального плана в целях освоения под различные виды строительства в интересах жителей поселения.

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах резервных территорий для развития поселения в границах пригородной зоны, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

**Резервные территории для развития жилой застройки**

Параметры принимаются в соответствии с типом застройки зоны Ж-1.

**Резервные территории для развития производственных территорий**

Параметры принимаются в соответствии с типом застройки зон П-1.

**Резервные территории для развития курортных учреждений**

Параметры принимаются в соответствии с типом застройки зоны Р-3.

**Статья 54. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается**

**Земли лесного фонда**

Условия использования земель лесного фонда устанавливаются Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 г. ФЗ № 200, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от29.12.2004 г. № 190-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

**Земли водного фонда**

Условия использования и ограничения на территории водных объектов устанавливаются Водным Кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

**Зона сельскохозяйственного назначения (вне границ населенных пунктов)**

Условия использования и ограничения на территории земель сельскохозяйственныхугодий устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации от29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

**Особо охраняемые природные территории**

На территории Ясенского сельского поселения находятся особо охраняемая природная территория регионального значения – **памятник природы «Озеро Ханское»**, образованный решением исполнительного комитета Краснодарского краевого Совета Народных депутатов № 326 от 14 июля 1988 г.

Использование данных объектов устанавливаются Федеральным законом от 14.03.1995 г. № 33 «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом   
Краснодарского края от 31 декабря 2003 года № 656-КЗ  «Об особо охраняемых природных территориях Краснодарского края».

***Режим особой охраны территорий памятников природы***

На всей территории **памятник природы «Озеро Ханское»** запрещается любая хозяйственная деятельность, не совместимая с его назначением, в том числе:

1. весенняя охота;
2. проведение авиационно-химических работ, в том числе обработка водоемов инсектицидами против кровососущих двукрылых и хирономид;
3. применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
4. складирование и захоронение навоза, твердых бытовых и промышленных отходов;
5. выделение участков под строительство;
6. установка сезонных папаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков;
7. проведение землеройных и прочих работ не связанных с добычей лечебных грязей;
8. проведение всех видов мелиоративных работ, приводящих и изменению структуры и гидрологического режима озера, за исключением мероприятий, направленных на восстановление его естественного водного режима и свойств;
9. распашка земель;
10. уничтожение и выжигание растительности;
11. пользование объектами животного и растительного мира, отнесенными в установленном порядке к редким и находящимся под угрозой исчезновения;
12. любые виды хозяйственной и иной деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов.

На всей территории памятника природы разрешается:

1. проведение работ, связанных с необходимым улучшением водоснабжения озера (например, расчистка русел рек и балок, организация искусственного дренажа между Бейсугским лиманом и Ханским озером и т.д.);
2. проведение научных исследований и мероприятий, направленных на изучение биологического разнообразия, не связанных с изъятием объектов растительного и животного;
3. мониторинг состояния, изучение функционирования и развития экосистем озера и их компонентов;
4. осуществление просветительской деятельности и экологического образования на основе экологического туризма в соответствии с режимом памятника природы.

В границах охранной зоны должна быть запрещена хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемой природной территории.

На территории ***охранной зоны*** запрещается:

1. весенняя охота;
2. проведение авиационно-химических работ, в том числе обработка водоемов инсектицидами против кровососущих двукрылых и хирономид;
3. применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
4. складирование и захоронение навоза, твердых бытовых и промышленных отходов;
5. капитальное строительство хозяйственных и рекреационных объектов;
6. установка сезонных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков;
7. проведение землеройных и прочих работ не связанных с поддержанием в технически исправном состоянии существующих дорог, а также обеспечения функционирования гирлового соединения оз. Ханское с Бейсугским лиманом, расчисткой родников, русел рек и балок, впадающих в озеро;
8. распашка земель;
9. уничтожение и выжигание растительности;
10. пользование объектами животного и растительного мира, отнесенными в установленном порядке к редким и находящимся под угрозой исчезновения:
11. любые виды хозяйственной и иной деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов.

На территории *охранной зоны* разрешается:

1. проведение работ, связанных с необходимым улучшением водоснабжения озера;
2. осенняя охота;
3. ограниченный выпас скота населением п. Ясенская Переправа, х. Шиловка;
4. осуществление биотехнических мероприятий; подкормка птиц, создание искусственных гнезд и т.д.;
5. проведение научных исследований и мероприятий, направленных на изучение биологического разнообразия, не связанных с изъятием объектов растительного и животного;
6. мониторинг состояния, изучение функционирования и развития экосистем и их компонентов;
7. осуществление просветительской деятельности и экологического образования на основе экологического туризма в соответствии с режимом охранной зоны.

**Статья 55. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

**Территории и объекты культурного (археологического) наследия**

***Объекты археологического наследия***

На учете в государственном органе, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия Краснодарского края в границах Ясенского сельского поселения состоят 16 объектов археологического наследия:

**Характеристика**

**объектов археологического наследия, расположенных на территории**

**Ясенского сельского поселения**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование объекта** | **Местонахождение**  **объек­та** | **Расп. пам.**  **на схеме**  **(№ листа)** | **Номер**  **по гос. списку** | **№ кург.**  **в группе** | **Высота**  **кург.,**  **м** | **Диаметр**  **кург.,**  **м** | **Охр. зона**  **кург.,**  **м** | **Реш.**  **о пост. на гос. охрану** | **Кат. ист.-культ. знач.** | **Наим. пользователя** |
| 1. | Курган "ж" | х. Шиловка, 0,05 км к востоку от хутора, 0,04 км от обрывистого берега моря |  |  |  |  |  |  |  |  | Курган "ж" |
| 2. | Селище "Шиловка-1" | х. Шиловка, северная окраина хутора, к востоку от дороги  Шиловка—Ясенская  N 46°19.808'  E38°13.623' Частично распахивается | 11 | 1255 |  |  |  | 500 | 759 | Р |  |
| 3. | Селище "Шиловка-2" | х. Шиловка, северная окраина хутора, 0,2 км к востоку от селища "Шиловка-1"  N 46°19.223'  E38°16.937' Распахивается | 12 | 1256 |  |  |  | 500 | 759 | Р |  |
| 4. | Курганная группа "г"  (2 насыпи) | дорога Ясенская—Копанская,  0,05 км к северо-востоку  от дороги  N 46°18.767'  E38°20.725' Распахиваются | 12 | 1257 | 1  2 | 1,5  0,5 | 50  30 | 75  50 | 759 | Р |  |
| 5. | Курган "д" | мост через р. Ясени, 0,8 км к северо-западу от моста  N 46°20.123'  E38°23.993' Распахивается | 12 | 1258 | 1 | 0,5 | 30 | 50 | 759 | Р |  |
| 6. | Курганная группа  1  (7насыпей) | ст-ца Ясенская,  колхоз им. Ленина, поле 17  N 46°20.221'  E38°22.169' Распахиваются | 12 | 1259 | 1 | 0,3 | 20 | 50 | 759 | Р |  |
| 2 | 0,3 | 20 | 50 |
| 3 | 0,5 | 25 | 50 |
| 4 | 0,5 | 25 | 50 |
| 5 | 0,4 | 20 | 50 |
| 6 | 0,3 | 20 | 50 |
| 7 | 0,4 | 20 | 50 |
| 7. | Курганная группа-2  (3 насыпи) | ст-ца Ясенская,  колхоз им. Ленина, поле 18  N 46°20.779'  E38°22.392' Распахиваются | 12 | 1260 | 1  2  3 | 1,5  0,9  0,3 | 60  40  20 | 75  50  50 | 759 | Р |  |
| 8. | Курган | ст-ца Ясенская,  4,0 км к юго-западу от западной окраины станицы  N 46°20.507'  E38°12.364' Распахивается | 11 |  | 1 | 0,6 | 40 | 50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 9. | Курган | ст-ца Ясенская,  5,5 км к западу от западной окраины станицы  N 46°21.112'  E38°11.081' Распахивается | 11 |  | 1 | 0,5 | 30 | 50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 10. | Курганная группа  (3 насыпи) | ст-ца Ясенская, 2,75 км к западу северо-западу от западной окраины станицы  N 46°21.960'  E38°13.246' Распахивается | 11 |  | 1  2  3 | 0,8  0,4  0,5 | 35  20  30 | 50  50  50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 11. | Курганная группа  (3 насыпи) | ст-ца Ясенская, 2,3 км к северо-западу от северо-западной окраины станицы  N 46°22.729'  E38°13.914'  На кургане 1 установлен триангуляционный знак. Остальные распахиваются | 11 |  | 1  2  3 | 1  0,3  0,8 | 45  20  40 | 50  50  50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 12. | Курган | ст-ца Ясенская, 0,8 км к востоку от восточной окраины станицы  N 46°21.398'  E38°18.051' Распахивается | 12 |  | 1 | 0,5 | 30 | 50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 13. | Курганная группа  (2 насыпи) | ст-ца Ясенская, 3,2 км к северу от северо-восточной окраины станицы, на территории полевого стана  N 46°23.492'  E38°17.447' Распахиваются | 12 |  | 1  2 | 0,5  0,4 | 30  25 | 50  50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 14. | Курган | ст-ца Ясенская, 7,1 км к северо-востоку от северо-восточной окраины станицы  N 46°23.689'  E38°21.981'  В лесополосе | 12 |  | 1 | 0,9 | 40 | 50 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 15. | Курган | ст-ца Ясенская, 3,25 км к югу от южной окраины станицы  N 46°19.335'  E38°16.519'  На месте кургана карьер и свалка | 12 |  |  |  |  |  | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |
| 16. | Поселение  " Шиловка 3" | ст-ца Ясенская,  6,0 км к юго-востоку от юго-восточной окраины станицы, берег озера Ханское  N 46°18.677'  E38°20.743' Распахивается. Проходит асфальтная дорога | 12 |  |  |  |  | 500 | 3-Р | В | АТП "Ясенское" |

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае отсутствия утвержденных территорий объекта археологического наследия или выявленного объекта археологического наследия территорией объекта археологического наследия признается часть земной поверхности, водный объект или его часть, занятые соответствующим объектом археологического наследия.

***Объекты культурного наследия***

На учете в государственном органе, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия Краснодарского края в границах Ясенского сельского поселения состоят 15 объектов культурного наследия, которые включены Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Краснодарского края, согласно [Закона Краснодарского края от 17 августа 2000 года № 313-КЗ «О пообъектном составе недвижимых памятников истории и культуры регионального значения, расположенных на территории Краснодарского края»](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921008816&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NM53VI7AO42863L343VVVVVV000003A1LIT8UB3VVVVVA#I0) (с изменениями [от 17 декабря 2001 года № 429-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921023829&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NM510JKHM72863L353VVVVVV000003A1MRTMRB3VVVVVA#I0); [4 февраля 2002 года № 439-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921012728&prevDoc=921038975&mark=000032I000002G03P67C12863L363VVVVVV000003A2OIOA3R3VVVVVA#I0); [26 ноября 2003 года № 641-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921017102&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NVU0KAG1MV2863L373VVVVVV000003A16VEJSB3VVVVVA#I0); [31 мая 2005 года № 874-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921021694&prevDoc=921038975&mark=000032I0000O9J000O12J2863L393VVVVVV000003A22UIT3J3VVVVVA#I0); [13 февраля 2006 года № 986-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921023725&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NM103P67C12863L3A3VVVVVV000003A20HG4RJ3VVVVVA#I0); [25 июля 2007 года № 1288-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921029099&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NVT03OHFNP2863L3B3VVVVVV000003A3CC2UD33VVVVVA#I0); [13 марта 2008 года « 1415-КЗ](http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921031060&prevDoc=921038975&mark=000032I0000NM10A1LRLO2863L3C3VVVVVV000003A1HLODNR3VVVVVA#I0)).

**Перечень**

**объектов культурного наследия регионального и местного значения, расположенных на территории Ясенского сельского поселения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта культурного наследия** | **Местонахождение (адрес)** | **Нормативный правовой акт о постановке объекта на государственную охрану** | **Категория историко-культурного значения** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **Памятники** | | | | |
| 1. | Дом купца Горбанева, 1898 г. | Станица Ясенская,  ул. Красная, 52 | Решение Крайисполкома  № 4-р от 29.01.1975 | регионального значения |
| 2. | Дом жилой, особняк 1900 г. | Станица Ясенская,  ул. Красная, 59 | Решение Крайисполкома  № 4-р от 29.01.1975 | регионального значения |
| 3. | Школа нач. XX в. | Станица Ясенская,  ул. Ленина, 19 | Решение Крайисполкома  № 4-р от 29.01.1975 | регионального значения |
| 4. | Братская могила 3 советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1943 г. | х. Шиловка, кладбище | Решение Крайисполкома  № 4-р от 29.01.1975 | регионального значения |
| 5. | Могила летчика М.И. Лушина (1921-1943), перезахоронение 2003 г. | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 4-р от 29.01.1975 | регионального значения |
| 6. | Могила  Д.С. Коломийцева, активного участника установления советской власти в станице, члена станичного ревкома в 1920 г. | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 7. | Могила  Н.Т. Лунева, активного участника установления советской власти в станице, члена станичного ревкома в 1920 г. | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 8. | Могила И.М. Хомутова, первого милиционера станицы, погибшего от рук белобандитов | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 9. | Братская могила рабочих-двадцатипятитысячников завода «Ростсельмаш», погибших от рук кулаков | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 10. | Памятный знак в честь 100-летия станицы Ясенской (1972 г.) | Станица Ясенская  ул. Советов, 8 | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 11. | Памятник землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1967 г.) | Станица Ясенская  ул. Ленина, 138 | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 12. | Памятник курсанту И.В. Щипанову, погибшему при исполнении служебных обязанностей в 1967 г. (1968 г.) | Станица Ясенская  ул. Ленина, 90 | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 13. | Памятник землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1967 г.) | п. Ясенская Переправа, ул. Кирова, 133 | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 14. | Памятник В.И. Ленину (1962 г.) | Станица Ясенская  кладбище | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 15. | Памятник С.М. Кирову (1961 г.) | Пос. Ясенская переправа  ул. Кирова, 36 | Решение Крайисполкома  № 63 от 29.01.1975 | регионального значения |
| 16. | Крестьянская усадьба казака Победенного | - | - | - |
| 17. | Мемориал погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1941-1945 гг. | - | - | - |

*\* пп. 1-15 в соответствии с Законом Краснодарского края от 2 декабря 2009 г. N 1872-КЗ «О внесении изменений в Закон Краснодарского края «О пообъектном составе недвижимых памятников истории и культуры регионального значения, расположенных на территории Краснодарского края»;*

*\*\* пп 16-17 в соответствии с Генеральным планом Ясенского сельского поселения.*

Вопросы охраны и использования объектов культурного наследия регулируются в стране Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 06.06.2002 № 487-КЗ «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны».

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

В соответствии с Законом Краснодарского края от 06.06.2002 № 487-КЗ «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны» установлены размеры временных охранных зон памятников истории и культуры, в границах которых должен соблюдаться особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.

На Карте границ территорий объектов культурного наследия отображены **временные зоны охраны объектов культурного наследия** в соответствии с Схемой территориального планирования муниципального образования Ейский район и Генеральным планом Ясенского сельского поселения.

Режим **временных зон охраны объектов культурного наследия** действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника.

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

В границах охранных зон объектов культурного наследия запрещается:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;

- раскопки, расчистки;

- посадка деревьев;

- рытье ям для хозяйственных и иных целей;

- устройство дорог и коммуникаций;

- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Разрешается использовать территорию памятников и их охранных зон под сельскохозяйственные нужды со вспашкой на глубину не более 0,35 м.

До разработки и утверждения в установленном порядке проектов охранных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения, ограничения по использованию земельных участков и объектов недвижимости, в пределах зон отображенных на Карте границ территорий объектов культурного наследия, устанавливаются по заключению органа, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

Для памятников археологии (первое тысячелетие до н.э. - IV век н.э.) в зависимости от типа памятника устанавливаются следующие временные границы зон охраны:

* для курганов высотой:

до 1 метра - 50 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

до 2 метров - 75 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

до 3 метров - 125 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

свыше 3 метров - 150 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

для поселений, селищ – 500м.

Границы зон охраны памятников являются предупредительной мерой по обеспечению сохранности памятников  истории и культуры до разработки и утверждения проектов зон охраны.

В границах зон охраны памятника устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.

Границы зон охраны памятников археологии определяются индивидуально краевым органом охраны памятников с указанием границы территории, занятой данным памятником и его охранной зоной, по картографическим материалам, в случае их отсутствия - путем визуального обследования памятника археологии на местности специалистами - археологами, а при определении границ древних поселений, городищ и грунтовых могильников - путем визуального обследования территории и (или) закладки разведочных шурфов специалистами - археологами и оформляются в установленном порядке землеустроительной документацией.

При разработке проектов детальной планировки и проектов строительства отдельных объектов, при отводе земельных участков под строительство учесть необходимость обеспечения сохранности объектов культурного наследия в соответствии со ст. 35, 36, 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Все акты выбора земельных участков подлежат обязательному согласованию с краевым органом охраны памятников.

Проведение любых видов землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия (по согласованию с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края).

**Территории, занятые линейными объектами**

***Линейные объекты транспортной инфраструктуры***

**Автомобильные дороги**

1. Использование автомобильных дорог, в том числе на платной основе, и осуществление дорожной деятельности в Российской Федерации осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ«Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Нормы отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».

3. Автомобильные дороги общего пользования в Российской Федерации и подъездных дорог к промышленным и сельскохозяйственным предприятиям осуществляется в соответствии с СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги».

4. Основные правила прокладки автомобильных дорог:

Выбор трассы автомобильной дороги должен основываться на сопоставлении вариантов её прокладки с рассмотрением широкого круга взаимосвязанных технических, экономических, эргономических, эстетических, экологических и других факторов.

5. При проектировании следует учитывать:

- воздействие движения транспортных средств (шум, вибрация, загазованность, ослепляющее действие фар) на окружающую природную среду, а также степень такого воздействия как во время строительства, так и эксплуатации автодороги. Необходимо учитывать также взаимосвязанность автодороги с ландшафтом, отдавая предпочтение решениям, при которых воздействие на окружающую природную среду минимально;

- ценность земель, изымаемых для строительства автодороги;

- затраты, необходимые для приведения временно отводимых для нужд строительства земельных участков в состояние, пригодное для использования в соответствии с целевым назначением данных участков;

- сохранение ценных природных ландшафтов, лесных массивов, а также мест размножения, питания диких животных, птиц, обитателей водной среды и путей их миграции.

6. Вдоль рек, озёр и других водоёмов трассы автодорог следует прокладывать, как правило, за пределами специально установленных для них водоохранных зон, защитных прибрежных полос и береговых полос. При выборе места расположения мостов, других инженерных сооружений, а также необходимых конструктивных элементов автодороги следует учитывать особые требования по недопущению резкого изменения режима рек, режима грунтовых вод и нарушения поверхностного стока.

7. В районах размещения курортов, домов отдыха, пансионатов, детских оздоровительных лагерей и т. п. трассы должны прокладываться за пределами установленных вокруг них санитарных зон охраны или должны быть разработаны специальные защитные мероприятия для недопущения негативного воздействия от планируемых автодорог.

***Линейные объекты в области энергетики***

Зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности вохранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраныэлектрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением СоветаМинистров СССР от 26.03.1984 г.

***Линейные объекты в области связи***

1. Правовые основы деятельности в области связи на территории РФ устанавливаются Федеральным законом от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

2. Для определения зоны планируемого размещения линий связи рекомендуется размер суммы установленных специальными нормативами ширин полосы отвода и охранной зоны.

3. Ширина полос земель для кабельных и воздушных линий связи и охранных зон должна устанавливаться согласно СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи» и Постановлению Правительства РФ от 09.06.1995 г. №578 «Об утверждение правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»).

**Минерально-сырьевые ресурсы**

***Районы распространения полезных ископаемых***

В пределах административных границ Ясенского сельского поселения находится **«Ясенское» месторождение суглинков**.

**Характеристика «Ясенское» месторождение суглинков**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **МЕСТОРОЖДЕНИЕ** | | | | | | | | | |  | **ЗАПАСЫ (тыс. м3)** | | | | | | | **ЛИЦЕНЗИЯ** | | | | |
| **п/п** | **Номер паспорта ТГФ** | **Название месторождения, участка** | **Вид** | **Год открытия** | **Тип добываемого сырья** | **Вид полезного ископаемого** | **Степень промышленного освоения** | **Административный район** | **Местоположение участка недр** | **№ и дата протокола ТКЗ, ГКЗ, РКЗ** | **Балансовые запасы, утвержденные** | | **Забалансовые запасы** | **Остаток утвержденных запасов А+В+С1** | **Запасы по категориям , не утвержденные** | | **Остаток не утвержденных запасов А+В+С1** | **Серия** | **Номер** | **Вид** | **Предприятие** | **Целевое назначение и вид работ по лицензии** |
| **А+В+С1** | **С2** | А+В+С1 | С2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| ГЛИНЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА КИРПИЧА | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Разрабатываемые** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | 669 | Ясенское | месторождение | 1988 | кирпично-черепичное | суглинки | разработка | Ейский | Ейский р-он, в 3 км на юг от ст. Ясенской | № 12 01.01.1991 г. | 1610.6 | 748 | - | 1610 | - | - | - | КРД | 1105 | ТЭ | Агропромышленное товарищество "Ясенское" | Добыча кирпичных суглинков при разработке Ясенского месторождения |

**«Ясенское» месторождение суглинков** находится в 3 км на юг от ст. Ясенской. Лицензия КРД 1105 ТЭ выдана в 1997 г. Агропромышленному товариществу "Ясенское" на добычу кирпичных суглинков при разработке Ясенского месторождения. Запасы утверждены протоколом № 12 от 01.01.1991 г. (таблица 2).

На территории сельского поселения также ведется оценка и разведка месторождений морской ракушки.

Условия использования для земельных участков добычи полезных ископаемых регламентируются Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным Законом РоссийскойФедерации «О недрах» от 21.02.1992 г. № 2395-1-ФЗ, Федеральным Законом от 30.12.2008 г. №309-ФЗ, Федеральным Законом от 18.07.2011 г. № 224-ФЗ, Федеральным Законом от 02.01.2000 г.№ 20-ФЗ.

На горных отводах и месторождениях строительство зданий и сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых производится после получения заключения органа управления недрами (ст. 25 Закона «О Недрах», Постановление Госгортехнадзора РФ от 30.08.1999 г № 64.) и согласия недропользователя.