|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕНРешением Собрания депутатовСиньяльского сельского поселенияЧебоксарского района Чувашской Республики от 29.12.2016г. № 19-02 (с изменениями от 22.09.2017г. № 27-05, 12.04.2018г. № 37-07, 03.10.2018 №40-04, 05.03.2019 №47-03, 21.08.2019 №52-03, 04.06.2020 №60-02, 21.07.2020 №63-03, 22.10.2020 №02-04, 13.01.2021 №05-02, 25.06.2021 №09-03, 16.09.2021 13-02, 11.11.2021 №14-02, 14.04.2022 №20-01, 23.05.2022 № 21-04, 29.06.2022 № 22-01, 17.08.2022 №24-05)С изменениями Решения Собрания депутатов Чебоксарского муниципального округа от 24.03.2023 №10-07, от 22.05.2023 №11/08,  от 20.07.2023 № 14-22**ПРАВИЛА** **ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ****Синьяльского сельского поселения****Чебоксарского района Чувашской Республики** 2016 г. |

[**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 5](#_Toc467156791)

[**Глава 1. Общие положения** 5](#_Toc467156792)

[**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах** 5](#_Toc467156793)

[**Статья 2. Цели и содержание настоящих Правил** 8](#_Toc467156795)

[**Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки** 9](#_Toc467156796)

[**Статья 4. Область применения Правил** 9](#_Toc467156797)

[**Статья 5. Общедоступность информации о Правилах** 10](#_Toc467156798)

[**Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Синьяльского сельского поселения и документацией по планировке территории** 10](#_Toc467156799)

[**Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам** 10](#_Toc467156800)

[**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления** 11](#_Toc467156801)

[**Статья 8. Органы осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Синьяльского сельского поселения**](#_Toc467156802) 11

[**Статья 9. Полномочия Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки** 11](#_Toc467156803)

[**Статья 10. Полномочия главы Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки** 12](#_Toc467156804)

[**Статья 11. Полномочия администрации Синьяльского сельского поселения, должностных лиц администрации Синьяльского сельского поселения, курирующих вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений в сфере регулирования землепользования и застройки**](#_Toc467156805) 12

[**Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения**](#_Toc467156806) 14

[**Статья 13. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности** 12](#_Toc467156807)4

[**Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности** 15](#_Toc467156808)

[**Статья 15. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности** 15](#_Toc467156809)

[**Статья 16. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**](#_Toc467156810) 15

[**Статья 17. Договоры о развитии и освоении территории** 15](#_Toc467156811)7

[**Статья 18. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль** 17](#_Toc467156813)

[**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 17](#_Toc467156814)

[**Статья 19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 17](#_Toc467156815)

[**Статья 20. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства** 19](#_Toc467156816)

[**Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента** 19](#_Toc467156817)

[**Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 20](#_Toc467156818)

[**Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 21](#_Toc467156819)

[**Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 22](#_Toc467156820)

[**Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства** 23](#_Toc467156821)

[**Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту** 24](#_Toc467156822)

[**Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** 25](#_Toc467156823)

[**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории** 26](#_Toc467156824)

[**Статья 28. Общие положения о планировке территории** 26](#_Toc467156825)

[**Статья 29. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории** 26](#_Toc467156826)

[**Статья 30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории** 27](#_Toc467156827)

[**Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 29](#_Toc467156828)

[**Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 29](#_Toc467156829)

[**Глава 6. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил** 30](#_Toc467156830)

[**Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила** 30](#_Toc467156831)

[**Статья 33. Ответственность за нарушение Правил** 33](#_Toc467156832)

[**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.** 33](#_Toc467156833)

[**Статья 34. Состав и содержание карты градостроительного зонирования** 33](#_Toc467156834)

[**Статья 35. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории** 34](#_Toc467156835)

[**Статья 36. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории** 34](#_Toc467156836)

[**Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования** 34](#_Toc467156837)

[**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 35](#_Toc467156838)

[**Статья 38. Требования градостроительных регламентов** 35](#_Toc467156839)

[**Статья 39. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок, относящиеся ко всем территориальным зонам** 37](#_Toc467156840)

[**Статья 40. Параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам** 38](#_Toc467156841)

[**Статья 41. Градостроительный регламент жилой зоны.** 39](#_Toc467156842)

[**Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)** 39](#_Toc467156844)

[**Статья 42. Градостроительный регламент общественно деловой зоны** 43](#_Toc467156845)

[**Зона общественно-делового назначения (О-1)** 45](#_Toc467156846)

[**Статья 43. Градостроительный регламент производственной зоны** 47](#_Toc467156847)

[**Зона производственных объектов (П-1)** 47](#_Toc467156848)

[**Статья 44. Градостроительный регламент рекреационной зоны** 49](#_Toc467156849)

[**Зона рекреационного назначения (Р-1)** 49](#_Toc467156850)

[**Статья 45. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования** 50](#_Toc467156851)

[**Зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-2)** 50](#_Toc467156852)

[**Зона садоводства, огородничества (СХ-3)** 51](#_Toc467156853)

[**Статья 46. Градостроительный регламент зоны специального назначения** 53](#_Toc467156854)

[**Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп-1)** 53](#_Toc467156855)

[**Статья 47. Градостроительный регламент зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** 54](#_Toc467156856)

[**Зона транспортной инфраструктуры (Т-1)** 54](#_Toc467156857)

[**Зона инженерной инфраструктуры (И-1)** 56](#_Toc467156858)

[**Статья 48. Земли, градостроительный регламент на которые не разрабатывается** 57](#_Toc467156859)

[**Сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственного назначения (СХ-1)** 57](#_Toc467156860)

[**Земли, покрытые поверхностными водами (В)** 58](#_Toc467156862)

[**Земли лесного фонда (Л)** 58](#_Toc467156862)

**Землиособо охраняемых природных территорий** (ОХ)..........................................55

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Синьяльское сельское поселение(далее – Правила) с входящими в его состав населенными пунктами:с. Синьялы, с. Альгешево, д. Малое Шахчурино, д. Ягудары, д. Арманкасы, д. Ильбеши, д. Шанары, д. Чиршкасы, д. Мошкасы, д. Янашкасы, д. Пихтулино, д. Типсирмы, с. Чемурша, д. Аркасы, д. Юраково, д. Яндово являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики и муниципальными правовыми актами.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования Синьяльское сельское поселение – разделения региона территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. Общие положения**

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

**Арендаторы земельных участков -** лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Береговая полоса -** полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования, ширина, которой устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ, является территорией общего пользования.

**Дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;.

**Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) 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** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Документация по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории.

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

**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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящих Правилах в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящими Правилами, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

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

 **Объект капитального строительства** - объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)..

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

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Объекты недвижимости** – земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Объект, не являющийся объектом капитального строительства** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

**Охранные зоны** – территории в границах которых, устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Органы местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, участвующие в регулировании вопросов землепользования и застройки** - глава Синьяльского сельского поселения, собрание депутатов Синьяльского сельского поселения, администрация Синьяльского сельского поселения.

**Планировка территории** - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой устанавливаются дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

**Процент застройки** – отношение территории, застроенной объектами капитального строительства, к площади земельного участка, выраженное в процентах.

**Реконструкция объектов капительного 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.

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Республиканские нормативы градостроительного проектирования** - совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, относящимися к областям: транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения; предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий; образование; здравоохранение; физическая культура и спорт; иными объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации.

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Территориальные зоны –** зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**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).

**Этажность** – количество надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

**Комплексное развитие территории** – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

**Статья 2. Цели и содержание настоящих Правил**

1. Целями Правил являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Синьяльского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории Синьяльского сельского поселения;

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

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

2. Настоящие Правила включают в себя три раздела:

1) раздел 1. Порядок применения правил и внесения в них изменений;

2) раздел 2. Карта градостроительного зонирования;

3) раздел 3. Градостроительные регламенты.

3. Раздел 1 включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Синьяльского сельского поселения;

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 Синьяльского сельского поселения;

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Раздел 2 содержит две карты:

1) карту градостроительного зонирования, в которой установлены территориальные зоны;

2) карту зон с особыми условиями использования территории.

5. Раздел 3 содержит:

описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки**

1.Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности, обозначенные на карте градостроительного зонирования.

2.Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Синьяльского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту территориальной зоны;

- предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

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 установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных земель в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

5. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 27 настоящих Правил.

**Статья 4. Область применения Правил**

1. Правила распространяются на всю территорию Синьяльского сельского поселения.
2. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, на объект капитального строительства другому правообладателю.

3. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществления лесного контроля на территории Синьяльского сельского поселения.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами.

**Статья 5. Общедоступность информации о Правилах**

1. Текстовые и графические материалы Правил, а также внесенные в них изменения являются общедоступной информацией.

2. Администрация Синьяльского сельского поселенияобеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём их опубликования в средствах массовой информации, размещения на официальном сайте Синьяльского сельского поселенияв информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предоставления Правил в библиотеки Синьяльского сельского поселения.

**Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Синьяльского сельского поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила разработаны на основе генерального плана Синьяльского сельского поселения, утвержденного решением Собрания депутатовСиньяльского сельского поселения (далее – генеральный план).

В случае внесения в установленном порядке изменений в генеральный план, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана, Правил и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, за исключением генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам**

1. Действие Правил не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил. Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.
2. Положения части 1 настоящей статьи распространяются также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Синьяльского сельского поселения**

1. На территории Синьяльского сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется главой Синьяльского сельского поселения, Собранием депутатовСиньяльского сельского поселения, администрацией Синьяльского сельского поселения, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения.

2. Полномочия органов местного самоуправления Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Чувашской Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Синьяльского сельского поселения.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения, устанавливается Положением, утверждаемым Собранием депутатов Синьяльского сельского поселения.

**Статья 9. Полномочия Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в сфере регулирования землепользования и застройки, муниципальных программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах муниципального образования, внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана, Правил, местных нормативов градостроительного проектирования и внесение в них изменений;

3) принятие решений по установлению (изменению) границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, по представлению администрации Синьяльского сельского поселения;

4) выступление с законодательной инициативой по вопросам изменения границ муниципального образования, предусматривающих включение (исключение) земельных участков;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания депутатовСиньяльского сельского поселения, установленные УставомСиньяльского сельского поселения (далее – УставомСиньяльского сельского поселения), решениями Собрания депутатовСиньяльского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Полномочия главы Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям главы Синьяльского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

принятие решений о проведении публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений, по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по предоставлению разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства:

подготовка и утверждение положения о деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения;

иные полномочия, отнесенные к компетенции главы Синьяльского сельского поселения, установленные Уставом Синьяльского сельского поселения, решениями Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 11. Полномочия администрации Синьяльского сельского поселения, должностных лиц администрации Синьяльского сельского поселения, курирующих вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений в сфере регулирования землепользования и застройки.**

К полномочиям администрации Синьяльского сельского поселенияотносятся:

1) организация разработки, проведение публичных слушаний и представление на утверждение Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения проекта генерального плана, проекта Правил, проекта местных нормативов градостроительного проектирования, внесение в них изменений;

2) согласование в установленном порядке проекта генерального плана с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, с Кабинетом Министров Чувашской Республики, с органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Синьяльским сельским поселением;

3) создание комиссии по организации и проведению публичных слушаний по проекту генерального плана Синьяльского сельского поселения, проекту внесения изменений в генеральный план Синьяльского сельского поселения, проекту планировки территории, проекту межевания территории.

4) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий, проектов межевания территории, организация разработки, проведение публичных слушаний и утверждение проектов планировки территории, проектов межевания территории;

5) подготовка проектов документов, проведение публичных слушаний по вопросам установления (изменения) границ населенных пунктов, входящих в состав Синьяльского сельского поселения, предусматривающих включение (исключение) земельных участков в границы (из границ) населенных пунктов;

6) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

7) проверка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, проектов планировки территории, проектов межевания территории на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану, местных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

8) рассмотрение схемы планировочной организации земельного участка, архитектурной части проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, проектов перепланировки помещений, предусматривающих изменение фасадов зданий, архитектурных (эскизных) проектов, концепций застройки территорий, проектов художественного оформления объектов, проектов реконструкции и реставрации объектовс целью повышения качества застройки и формирования архитектурного облика населенных пунктов, входящих в состав Синьяльского сельского поселения;

9) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

10) осуществление в установленном порядке перевода земель из одной категории в другую, резервирование и изъятие земель, в том числе путем выкупа для муниципальных нужд;

11) подготовка, утверждение и выдача заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;

12) подготовка документов на земельные участки и территории для строительства с последующим выставлением на торги; на земельные участки под размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

13) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

14) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

15) принятие решений о развитии застроенных территорий;

16) рассмотрение и подготовка предложений по согласованию схем расположения земельных участков, их утверждение на кадастровой карте (плане) территории;

17) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории муниципального образования;

18) иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

**Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения**

1. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения (далее – Комиссия) утверждаются главой администрацииСиньяльского сельского поселения.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

подготовка рекомендаций главе администрации Синьяльского сельского поселения по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подготовка протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 13. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ земель лесного фонда, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

2.1. Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

 3) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

4) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

5. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

6. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

7. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

8. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами

**Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:
2. в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;
3. на торгах или без проведения торгов;
4. за плату или бесплатно;
5. без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

 2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

 3. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 15. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

**Статья 16. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом Синьяльского сельского поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, 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. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Синьяльского сельского поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Синьяльского сельского поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

**Статья 17. Договоры о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договор о комплексном развитии территории заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации

**Статья 18. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Синьяльского сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль.

2. Государственный земельный надзор осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с административным регламентом для земель в пределах населенного пункта - Отделом экономики, имущественных и земельных отношений администрации Чебоксарского района, за пределами населенного пункта - Отделом сельского хозяйства и экономики Чувашской Республики.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 19.** **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Синьяльского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны;

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования.

3.Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее – Классификатор). Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;

наименование вида разрешённого использования земельного участка (текстовое).

Код и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

4.Применительно к каждой территориальной зоне Правил установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования допускаетбез отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если законодательством не установлено иное.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешенного вида использования вспомогательный вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

6. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. Основные и вспомогательные виды разрешённого 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 согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

9. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

10. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 23 настоящих Правил.

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 настоящих Правил.

12. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 20. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#Par271) настоящей статьи.

2. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и решениями органов местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов.

**Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

1.1 Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 7 статьи 19 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования земельного участка или объекта капитального строительства;

если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Синьяльского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

**Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого 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:

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

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

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным республиканскими и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Синьяльского сельского поселения, утвержденным Собранием депутатов Синьяльского сельского поселения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Синьяльского сельского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

требований технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и других требований, установленных действующим законодательством;

прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава Синьяльского сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 Синьяльского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

**Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течении пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Синьяльского сельского поселения, утвержденным Собранием депутатов Синьяльскогосельского поселения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течении пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений и слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Синьяльского сельского поселение.

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

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

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 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и / или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

**Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Синьяльского сельского поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории Синьяльского сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Синьяльского сельского поселенияв пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Синьяльского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Чувашской Республики или Синьяльское сельское поселение в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

 6. Использование земельных участков в составе сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Чувашское Республики или администрацией Синьяльского сельского поселения в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом, Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения.

До установления федеральным законодательством порядка изменения разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливаются, изменение разрешенного использования таких земельных участков, за исключением особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, может осуществляться решением Главы администрации Синьяльского сельского поселения с учетом публичных слушаний в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории**

**Статья 28. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

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

7. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

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

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

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 29. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411563/) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Синьяльского сельского поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](#Par12) - [4.2](#Par24) и [5.2 статьи 45](#Par30) Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией Синьяльского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие администрацией Синьяльского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в части 1 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 Синьяльского сельского поселения в сети «Интернет».

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Синьяльского сельского поселения самостоятельно, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 настоящей статьи, и направляют ее для утверждения в администрацию Синьяльского сельского поселения.

6. Администрация Синьяльского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 3 настоящей статьи. По результатам проверки администрация Синьяльского сельского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Синьяльского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается администрацией Синьяльского сельского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, уставом Синьяльского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями собрания депутатов Синьяльского сельского поселения.

10. 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 Синьяльского сельского поселения в сети «Интернет».

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Синьяльского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями собрания депутатов Синьяльского сельского поселения, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Уполномоченные должностные лица администрации Синьяльского сельского поселения представляют главе Синьяльского сельского поселения 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.

13. Глава Синьяльского сельского поселения 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 на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 3 настоящей статьи. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

15. 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 Синьяльского сельского поселения в сети «Интернет».

**Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по вопросам землепользования и застройки проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Синьяльском сельском поселении, утвержденным Собранием депутатов Синьяльского сельского поселения.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

проект Правил и проекты внесений изменений в Правила;

вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

иные вопросы землепользования и застройки, установленные действующим законодательством.

4. Глава Синьяльского сельского поселения при получении от администрации Синьяльского сельского поселения проекта Правил и проекта внесения в них изменений принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

6. В случае подготовки Правил применительно к части территории Синьяльского сельского поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладателей находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменения в правила землепользовании и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

7. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении указанных разрешений. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей не может быть более одного месяца.

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции 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.

10. Заключения о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

11. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утверждённых уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов, установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Глава 6. Внесение изменений в Правила. Ответственность** **за нарушение Правил**

**Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой Синьяльского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Чебоксарского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Синьяльского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Синьяльского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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 граждан и их объединений;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе Синьяльского сельского поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава Синьяльского сельского поселения обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных [пунктами 3](https://login.consultant.ru/link/?rnd=56A2E5981A36B42756F6A5F9CD884646&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=2456&fld=134&date=03.08.2021) - [6 части 2](https://login.consultant.ru/link/?rnd=56A2E5981A36B42756F6A5F9CD884646&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=3337&fld=134&date=03.08.2021) и [частью 3.1](https://login.consultant.ru/link/?rnd=56A2E5981A36B42756F6A5F9CD884646&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=1346&fld=134&date=03.08.2021) настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного [частью 4](https://login.consultant.ru/link/?rnd=56A2E5981A36B42756F6A5F9CD884646&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=100527&fld=134&date=03.08.2021) настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2 статьи 30](https://login.consultant.ru/link/?rnd=56A2E5981A36B42756F6A5F9CD884646&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=3334&fld=134&date=03.08.2021) настоящего Кодекса, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, 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 Синьяльского сельского поселения.

6. Глава Синьяльского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

7. Глава Синьяльского сельского поселения не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещает его на официальном источнике Синьяльского сельского поселения, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

8. Администрация Синьяльского сельского поселения осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Синьяльского сельского поселения, схеме территориального планирования Чебоксарского района и Чувашской Республики, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Синьяльского сельского поселения направляет проект внесения изменений в Правила главе Синьяльского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Синьяльского сельского поселения при получении от администрации Синьяльского сельского поселения проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к части территории Синьяльского сельского поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Синьяльского сельского поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение не требуется.

13.1. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории населенного пункта, расположенного в границах особо охраняемой природной территории, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория.

14. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в [части 1](https://login.consultant.ru/link/?rnd=1B422CD6C86F248F77111FD653B86121&req=doc&base=RZR&n=389327&dst=100507&fld=134&date=09.08.2021)3 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение об утверждении правил землепользования и застройки (в случае принятия нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении правил землепользования и застройки местной администрацией), о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После Собранием депутатов Синьяльского сельского поселения, изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и на официальном сайте Синьяльского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

16. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

 17. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

 18. В случае поступления требования, предусмотренного частью 17 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 17 настоящей статьи, не требуется.

19. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 17 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

**Статья 33. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**Статья 34. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования Синьяльского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Синьяльского сельского поселения, границ населенных пунктов, расположенных на территории муниципального образования, границ территориальных зон, резервные территории для перспективного градостроительного освоения и границы зон с особыми условиями использования территории.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

2. Вся территория Синьяльского сельского поселения, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозяйные земельные участки, в пределах границ муниципального образования делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования.

 Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

2.1. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом Чувашской Республики, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, за исключением случаев, когда земельный участок имеет площадь, соответствующую одному или нескольким планировочным элементам.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

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

3) определенного Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

5. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

**Статья 35. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории**

Карта зон с особыми условиями использования территории Синьяльского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ населенных пунктов Синьяльского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования и границ зон с особыми условиями использования территории, границ приаэродромной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 36. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории**

В случае изменения границ Синьяльского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования посредством внесения изменений в настоящие Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии со статьёй 32 Правил застройки.

**Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Синьяльского сельского поселения**

Таблица №1. Перечень территориальных зон

| №п/п | Обозначениезоны | Наименование территориальной зоны |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Жилые зоны** |
| 1 | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 2 | Ж-2 | Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами  |
| 3 | Ж-3 | Зоны застройки жилыми домами смешанной этажности  |
|  |  | **Общественно-деловые зоны** |
| 2 | О-1 | Зона общественно-делового назначения |
|  |  | **Производственные зоны** |
| 3 | П-1 | Зона производственных объектов |
|  |  | **Рекреационные зоны** |
| 4 | Р-1 | Зона рекреационного назначения |
|  |  | **Зоны сельскохозяйственного использования**  |
| 5 | СХ-2 | Зона сельскохозяйственных предприятий |
| 6 | СХ-3 | Зона садоводства, огородничества  |
|  |  | **Зоны специального назначения** |
| 7 | Сп-1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
|  |  | **Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** |
| 8 | Т-1 | Зона транспортной инфраструктуры |
| 9 | И-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Земли, на которые градостроительный регламент не устанавливается** |
| 10 | СХ-1 | Сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственного назначения |
| 11 | В | Земли, покрытые поверхностными водами |
| 12 | Л | Земли лесного фонда |

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 38. Требования градостроительных регламентов**

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. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 41 - 47 настоящих Правил к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Применительно ко всем территориальным зонам статьями 39 – 46 настоящих Правил для зданий, строений, сооружений, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданийстроений, сооружений,максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту менее – 18 метров.

7. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными документами, но не менее 60% территории земельного участка.

9. Минимальная (максимальная) площадь озеленения земельного участка определяется в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

10. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

11. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Синьяльского сельского поселения.

12. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

13. Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

14. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого 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.

15. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

16. В случае если использование указанных в части 10 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 капитального строительства.

17. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

18. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Статья 39. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок, относящиеся ко всем территориальным зонам**

 Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем для 70% расчетного парка легкового автотранспорта в том числе:

в жилых районах - 30%,

в производственных зонах - 10%,

в зонах отдыха - 15%.

 Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м/машино-место:

для гаражей одноэтажных - 30

для наземных стоянок - 25

 В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв.м, а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов - до 18,0 кв.м. на автомобиль.

 На каждой стоянке (остановке) транспортных средств, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, а также инвалидами III группы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов.

**Статья 40. Параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам**

Таблица №2. Допустимые площади озелененной территории земельных участков.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Вид использования | Площадь озелененной территории, в процентах (%) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачи | ≥ 40 |
| 2. | Многоквартирные жилые дома | ≥ 25 |
| 3. | Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения. | ≥ 50 |
| 4. | Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта. | ≤ 15 |
| 5. | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады).  | не установлено |
| 6. | Парки, скверы, зоны отдыха | в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования |

Примечание:

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке;

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована: площадками для отдыха взрослых, детскими площадками; открытыми спортивными площадками; площадками для выгула собак; грунтовыми пешеходными дорожками; другими подобными объектами. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории;

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению процент озеленения определяется по виду использования с максимальным значением;

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными документами, но не менее 60% территории земельного участка.

5. Для объектов, не указанных в таблице, минимальная (максимальная) площадь озеленения определяется в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами или по аналогии с видами использования, указанными в данной таблице.

**Статья 41. Градостроительный регламент жилой зоны.**

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

Таблица №3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| 2 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 0,05 -0,15 | 50 | 3 |
| 3 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 | мин.0,09 | 50 | 3 |
| 4 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 3 | 0,10- 0,50 | 30 | 3 |
| 5 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | мин.0,015 | 50 | 3 |
| 6 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| 7 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,02 | 60 | 1 |
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| 9 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| 10 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 2 | не подлежит установлению | 70 | 1 |
| 11 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | не подлежит установле-нию | не подлежит установле-нию | п.1 примеча-ний |
| 12 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| 13 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| 14 | 13.1 | Ведение огородничества | не подлежит установлению | 0,02-0,15 | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 15 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | мин. 0,002 | 100 | 1 |
| 16 | 4.4 | Магазины | 2 | мин.0,009 | 60 | 1 |
| 17 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | мин.0,05 | 60 | 3 |
| 18 | 4.6 | Общественное питание | 3 | мин. 0,05 | 60 | 3 |
| 19 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин. 0,06 | 80 | 3 |
| 20 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | 2 |  мин. 0,05 | 80 | 1 |
| 21 | 5.1 | Спорт | 1 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1 | мин.0,003 | 80 | 0,5 |
| 23 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения.

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 18 метров.

 4.Отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров.

5. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов со стороны улицы:

 а) максимальная высота ограждений – 1.8 метра;

 б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;

вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум на протяжении одного квартала, светопрозрачность допускается не менее 40 %; на границе с соседними участками ограждения должны быть решетчатыми или сетчатыми с целью минимального затемнения.

6. Высота вспомогательных зданий и сооружений:

 а) до верха плоской кровли - не более 3м;

 б) до конька скатной кровли - не более 5м.

7. В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек, и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений) с соблюдением следующих минимальных планировочных и нормативных требований к размещению:

 - расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - до 6 м;

- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухэтажного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от хозяйственных и прочих построек – 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно стоящего гаража - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника - 1 м;

- от открытой стоянки – 1 м;

- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;

- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.;

- при наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров допускается озеленение выше 2 метров, воздушный проём от линии электропередач до верха озеленения не менее 1 метра.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

 8. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

9. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50% от показателей, приведённых в данной таблице.

10. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади огородных земельных участков.

11. На земельных участках, предоставленных для ведения огородничества, могут размещаться только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

12. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**41.1. Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)**

 Таблица №4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код вида разрешенного использования | Вид разрешённого использования земельного участка  | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы до границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 | мин. 0,12 | 50 | 3 |
| 2 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 8 | мин. 0,15 | 50 | 3 |
| 3 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин.0,005 | 80 | 1 |
| 4 | 3.4 | Здравоохранение | 9 | мин. 0,10 | 60 | п.1 примечаний |
| 5 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 2 | не подлежит установлению | 70 | 1 |
| 6 | 4.9 | Служебные гаражи | 2 | мин. 0,005 | 80 | 1 |
| 7 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,2 | 60 | п.1 примечаний  |
| 8 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,2 | 60 | п.1 примечаний |
| 9 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | п.10 примечания | 60 | п.1 примечаний |
| **Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 10 | 6.8 | Связь | 70 м | мин.0,02 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 12 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1 | мин.0,003 | 80 | п.1 примечаний |
| 13 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.1 примечаний |
| 14 | 13.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.1 примечаний |

Примечания:

 1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

Smin = 0,92 х Soбщ.площ, где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Soбщ.площ – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

4. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50% от показателей, приведённых в данной таблице.

5. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**41.2. Зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-3)**

 Таблица №5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код вида разрешенного использования | Вид разрешённого использования земельного участка  | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы до границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 8 | п.3 примечания | 50 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 2 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) | 17 | п.3 примечания | 50 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 4 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 5 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 3 | мин.0,03 | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 6 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | мин.0,3 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 7 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3 | п.8, 9 примечания | 30 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 8 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 2 | не подлежит установлению | 70 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 9 | 4.1 | Деловое управление | 5 | мин.0,15 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 10 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,2 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 11 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 5 | мин. 0,1 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 12 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,2 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 13 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | п.10 примечания | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 14 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5 | мин. 0,05 | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 15 | 6.8 | Связь | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 16 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 17 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| **Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 18 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | макс. 0,005 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 19 | 4.3 | Рынки | 2 | мин. 0,3 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 20 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | 2 | мин. 0,05макс. 0,5 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 21 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | 2 | мин. 0,05макс. 0,5 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 22 | 6.8 | Связь | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 23 | 4.9 | Служебные гаражи | 2 | мин. 0,002 | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 24 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 25 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |

Примечания:

 1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

Smin = 0,92 х Soбщ.площ, где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Soбщ.площ – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

4. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50% от показателей, приведённых в данной таблице.

5. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 42. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны**

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

Таблица № 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 2 | 3.2 | Социальное обслуживание | 3 | мин. 0,15 | 60 | 3 |
| 3 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 3 | мин. 0,02 | 75 | 3 |
| 4 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 5 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 3 | мин. 1,0 | 60 | 3 |
| 6 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 | мин. 0,26 | 30 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4601) примечания |
| 7 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 9 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4601) примечания |
| 8 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 4 | не подлежит установлению | 70 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 9 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 10 | 3.7. | Религиозное использование | 2 | мин.0,10 | 60 | 3 |
| 11 | 3.8 | Общественное управление | 3 | мин. 0,12 | 60 | 3 |
| 12 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | мин.0,07 | 60 | 3 |
| 13 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 14 | 4.1 | Деловое управление | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 15 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 3 | мин. 0,08 | 60 | 3 |
| 16 | 4.3 | Рынки | 3 | мин. 0,02 | 80 | 3 |
| 17 | 4.4 | Магазины | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 18 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 3 | мин. 0,05 | 60 | 3 |
| 19 | 4.6 | Общественное питание | 3 | мин. 0,04 | 60 | 3 |
| 20 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин. 0,05 | 60 | 3 |
| 21 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | 4 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4601) примечания |
| 22 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5 | мин. 0,05 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 23 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5 | мин. 0,05 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4401) примечания |
| 24 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | мин.0,06 | 80 | 1 |
| 25 | 6.9 | Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 75 | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 26 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 3 | мин. 0,02 | 60 | 1 |
| 27 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 1 | мин.0,12 | 70 | 3 |
| 28 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 29 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |  |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 30 | 4.0 | Предпринимательство | 3 | 0,003 | 60 | 1 |
| 31 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин. 0,06 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 32 | 4.9 | Служебные гаражи | 1 | мин.0,002 | 100 | 1 |

Примечания:

 1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

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

б) в границах территорий общего пользования;

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

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 43. Градостроительный регламент производственной зоны**

**Зона производственных объектов (П-1)**

Таблица № 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,1 | 75 | 3 |
| 2 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | мин. 0,2 | 75 | 3 |
| 3 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | мин. 0,002 | 100 | 1 |
| 4 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,002 | 80 | 1 |
| 5 | 4.6 | Общественное питание | 1 | мин.0,05 | 60 | 3 |
| 6 | 4.9 | Служебные гаражи | 1 | мин.0,002 | 100 | 1 |
| 7 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин.0,06 | 80 | 1 |
| 8 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | 2 | мин. 0,06 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 9 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | 2 | мин. 0,06 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 10 | 6.0 | Производственная деятельность | 3 | мин. 0,10 | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 11 | 6.1 | Недропользование | 1 | мин. 0,5 | 10 | 1 |
| 12 | 6.4 | Пищевая промышленность | 1 | мин. 0,5 | 75 | 3 |
| 13 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | мин. 0,5 | 75 | 3 |
| 14 | 6.7 | Энергетика | 1 | мин.0,02 | 100 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 15 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | мин.0,02 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 16 | 6.9 | Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 17 | 6.9.1 | Складские площадки | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/501) примечания |
| 18 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 19 | 10.1 | Заготовка древесины | 1 | мин. 0,5 | 10 | 1 |
| 20 | 10.3 | Заготовка лесных ресурсов | 1 | мин. 0,5 | 10 | 1 |
| 21 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4801) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 4.4 | Магазины | 2 | мин.0,009 | 60 | 3 |
| 23 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин.0,3 | 80 | 1 |
| 24 | 6.2 | Тяжелая промышленность | 1 | мин.0,5 | 75 | 3 |
| 25 | 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1 | мин.0,5 | 75 | 3 |
| 26 | 6.3 | Легкая промышленность | 1 | мин.0,5 | 75 | 3 |
| 27 | 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1 | мин.0,5 | 75 | 3 |
| 28 | 6.5 | Нефтехимическая промышленность | 1 | мин.1,0 | 75 | 3 |
| 29 | 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1 | мин.0,5 | 75 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 30 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 31 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| 32 | 6.9 | Склады | 1 | мин.0,10 | 75 | 1 |

Примечания:

 1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

4. Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

5. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 44. Градостроительный регламент рекреационной зоны**

**Зона рекреационного назначения (Р-1)**

Таблица № 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | мин. 0,2 | 70 | 3 |
| 2 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 3 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,009 | 60 | 3 |
| 4 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,05 | 60 | 3 |
| 5 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин.0,3 | 80 | 1 |
| 6 | 5.1 | Спорт | 2 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 7 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | не подлежит установлению | мин. 0,05 | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 8 | 5.2.1 | Туристическое обслуживание | 1 | мин. 0,08 | 80 | 3 |
| 9 | 5.3 | Охота и рыбалка | 2 | мин. 0,2 | 60 | 3 |
| 10 | 9.2.1 | Санаторная деятельность | 2 | мин. 1,0 | 60 | 3 |
| 11 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 1 | мин. 0,1 | 70 | 3 |
| 12 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | 1 | мин. 0,2 | 60 | 1 |
| 13 | 11.3.  | Гидротехнические сооружения  | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 13 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |
| 14 | 4.8 | Развлечения | 2 | мин. 0,15 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 15 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 16 | [4.9](http://mobileonline.garant.ru/#/document/70736874/entry/10491) | Служебные гаражи | 5 | мин. 0,005 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 17 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |

Примечания:

 1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос следует осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

4. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 45. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования.**

**Зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-2)**

Таблица № 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | 1 | мин. 0,20 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 2 | 1.7 | Животноводство | 1 | мин. 0,5 | 60 | 3 |
| 3 | 1.8 | Скотоводство | 1 | мин. 0,5 | 60 | 3 |
| 4 | 1.9 | Звероводство | 1 | мин. 0,5 | 60 | 3 |
| 5 | 1.10 | Птицеводство | 1 | мин. 0,5 | 80 | 3 |
| 6 | 1.11 | Свиноводство | 1 | мин. 0,5 | 60 | 3 |
| 7 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | мин. 0,1 | 10 | 1 |
| 8 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | мин. 0,5 | 10 | 1 |
|  9 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,1 | 80 | 1 |
| 10 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (без права возведения объектов капитального строительства) | не подлежит установлению | мин. 0,02макс. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 11 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | мин. 0,2 | 60 | 1 |
| 12 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | 1 | мин. 0,2 | 60 | 1 |
| 17 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 14 | 1.1 | Растениеводство | не подлежит установлению | мин. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 15 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1 | мин. 0,2 | 0 | 3 |
| 16 | 1.17 | Питомники | 1 | мин. 0,3 | 80 | 1 |
| 17 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | не подлежит установлению | мин. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 18 | 1.3 | Овощеводство | не подлежит установлению | мин. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 19 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | не подлежит установлению | мин. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 20 | 1.5 | Садоводство | не подлежит установлению | мин. 0,5 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 21 | 4.4 | Магазины | 1 | мин . 0,01 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,002 | 80 | 1 |
| 23 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин.0,3 | 60 | 1 |

Примечания:

1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Неподлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2.Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Размер полевых участков личных подсобных хозяйств, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается Законом Чувашской Республики и решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

 4. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Зона садоводства, огородничества (СХ-3)**

Таблица № 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) и в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 13.1 | Ведение огородничества | не подлежит установлению | 0,02 -0,15 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| 2 | 13.2 | Ведение садоводства | 2 | 0,03 -0,10 | 30 | 1 |
| 3 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5201) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 4 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | 1 | мин. 0,2 | 60 | 1 |
| 5 | 4.4 | Магазины | 3 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| 6 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70 м | мин. 0,004 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 7 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,002 | 80 | 1 |

Примечания:

1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не допускается размещение территорий для ведения огородничества, садоводства в санитарно-защитных и охранных зонах.

В случае нахождения территорий садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан в границах водоохранных зон необходимо обеспечить их оборудование сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с [водным законодательством](http://mobileonline.garant.ru/#/document/12147594/entry/2) и [законодательством](http://mobileonline.garant.ru/#/document/12125350/entry/2) в области охраны окружающей среды.

Допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду

Неподлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

3. Размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения огородничества и садоводства устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

4. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере не менее двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков.

5. Организация и застройка территории садоводческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании документации по планировке территории.

6. На земельных участках, предоставленных для ведения огородничества, могут размещаться только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

7. Высота гаражей на земельных участках для ведения садоводства - до 5 м.

8. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50% от показателей, приведённых в данной таблице.

9. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 46. Градостроительный регламент зоны специального назначения**

**Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп-1)**

Таблица № 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) (в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | мин. 0,002 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5601) примечания |
| 2 | [3.1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031).1 | Предоставление коммунальных услуг | 2 | не подлежит установлению | 80 | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 3 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | мин.0,003 | 80 | 3 |
| 4 | 4.1 | Деловое управление | 1 | мин. 0,01 | 60 | 1 |
| 5 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | п.8 примечаний |
| 6 | 12.1 | Ритуальная деятельность | не подлежит установлению | 0,5-10 | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 7 | 12.2 | Специальная деятельность | не подлежит установлению | 0,2-1,0 | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 8 | 4.4 | Магазины | 1 | мин.0,009 | 60 | 3 |
| 9 | 4.9 | Служебные гаражи | 1 | мин.0,003 | 80 | 1 |
| 10 | 6.9 | Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5601) примечания |

Примечания:

1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Неподлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Размер земельного участка для сельского кладбища не может превышать 10 га. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле» и гигиеническими требованиями к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

3. Скотомогильники (биотермические ямы) следует размещать на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

4. Использование земельных участков для захоронения и сортировке бытового мусора и отходов осуществлять в соответствии с гигиеническими требованиями к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов.

5. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила».

6. Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

**7.** Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 47. Градостроительный регламент зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**

**Зона транспортной инфраструктуры (Т-1)**

Таблица № 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,002 | 80 | 1 |
| 2 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | мин. 0,003 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |
| 3 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |
| 4 | 4.9 | Служебные гаражи | 2 | мин.0,003 | 80 | 1 |
| 5 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин.0,06 | 80 | 1 |
| 6 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | мин.0,002 | 80 | 1 |
| 7 | 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1 | мин.0,1 | 80 | 1 |
| 8 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |
| 9 | 7.4 | Воздушный транспорт | 4 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| 10 | 7.5 | Трубопроводный транспорт | 1 | мин.0,02 | 80 | 1 |
| 11 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 12 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,05 | 60 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |
| 12 | 6.9 | Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5801) примечания |

Примечания:

1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Неподлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», Приказом Министерства транспорта РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

3. Размещение линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством РФ.

4. Использование земельного участка, расположенного в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, допускается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

5. Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Зона инженерной инфраструктуры (И-1)**

Таблица № 13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы до границ смежного земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | мин. 0,003 | 80 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 2 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 3 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3 | мин. 0,03 | 75 | [п. 1](#sub_4201) примечания |
| 4 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 5 | 4.1 | Деловое управление | 3 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| 6 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | мин.0,004 | 80 | 1 |
| 8 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не подлежит установлению | мин.0,2 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 9 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | не подлежит установлению | мин.0,2 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 10 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | не подлежит установлению | мин.0,2 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 11 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 12 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин. 0,06 | 80 | 1 |
| 13 | 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | 2 | мин. 0,05 | не подлежит установлению | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |
| 14 | 4.9 | Служебные гаражи | 1 | мин.0,003 | 80 | 1 |
| 15 | 6.9 | Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 75 | [п. 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/5901) примечания |

Примечания:

1. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Неподлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

**2.** Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществление экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома Чебоксары и выделенных на ней подзон, установленных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, приведен в Проекте приаэродномной территории аэродрома Чебоксары.

**Статья 48. Земли, градостроительный регламент на которые не разрабатывается**

**Сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственного назначения (СХ-1)**

Таблица № 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Код вида разрешенного использования земельного участка | Вид разрешённого использования земельного участка  | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы до границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.1 | Растениеводство | не подлежат установлению |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |
| 3 | 1.3 | Овощеводство |
| 4 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |
| 5 | 1.5 | Садоводство |
| 6 | 1.13 | Рыбоводство |
| 7 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 8 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не установлены | 0,05 -1,0 | не подлежат установлению |
| 9 | 6.8 | Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом 3.1) | h:10-70м | мин.0,002 | не подлежат установлению |

Использование земельных участков в данной зоне регламентируется Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом, Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", Федеральным законом" Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения.

Размер полевых участков личных подсобных хозяйств, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается Законом Чувашской Республики и решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

**Земли, покрытые поверхностными водами (В)**

Таблица № 15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) |
|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 11.0 | Водные объекты |
| 2 | 11.1 | Общее пользование водными объектами |
| 3 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами |
| 4 | 11.3 | Гидротехнические сооружения |

Использование земельных участков в данной зоне регламентируется Водным кодексом, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования земель, покрытых поверхностными водами.

**Земли лесного фонда (Л)**

Таблица № 16

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) |
|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 10.0 | Использование лесов |
| 2 | 10.1 | Заготовка древесины |
| 3 | 10.2 | Лесные плантации |
| 4 | 10.3 | Заготовка лесных ресурсов |
| 5 | 10.4 | Резервные леса |

Использование земельных участков в данной зоне регламентируется Лесным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования лесных ресурсов.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов и резервных лесов устанавливаются статьями 102 - 109 Лесного кодекса РФ

**Зона особо охраняемых природных территорий (ОХ)**

Таблица № 17

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) |
|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| 2 | 9.1 | Охрана природных территорий |

Деятельность в границах зоны регламентируется *Федеральным законом от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»*, утвержденными положениями и паспортами на соответствующие особо охраняемые территории и объекты.