Приложение к

Решению Собрания предмтавителей

Большесельского муниципального района

От 24.09.2015 № 144

Администрация Большесельского муниципальногорайона

Ярославской области

Отдел имущественных земельных отношений и градостроительной деятельности

152360 Ярославская область Большесельский район пл.Советская,9

**Внесение изменений в правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения Большесельского района Ярославскойобласти**

 **(утверждены решением Муниципального Совета Большесельского сельского поселения от 28.10.2010 г № 58)**

Заведующая отделом земельных, имущественных

 отношений и градостроительной деятельности

администрации Большесельского

 муниципального района: Т.В. Романова

Ведущий специалист отдела имущественных,

земельных отношений и градостроительной

 деятельности,архитектор района: Н.А.Валькова

с.Большое Село

2015г

**Содержание**

**Введение**…………………………………………………………………….3

1. Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения…................…...4-5
2. Внесение изменений и дополнений в главу 1Х«Градостроительные регламенты»…………………………………………………………………………………5-25
3. Правовые основания ……………………………………………………………… 25-27
4. Приложения ……………………………………………………………………………….27-37

**Введение**

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения Большесельского района Ярославской области выполнено в 2015 году на основании постановления администрации Большесельского муниципального района от 29.04.2015 года №432 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения в раздел «Градостроительные регламенты»

Правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения разработаны в 2010 г. и утверждены решением муниципального Совета Большесельского сельского поселения от 28.10.2010 г. №58, с изменениями, утвержденными Решением муниципального совета Большесельского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» от 11.08.2011г №76 и Решением муниципального совет Большесельского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» от20.02.2014г №161

Текстовая часть при внесении изменений в правила землепользования и застройки по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации

Настоящие правила землепользования и застройки с внесенными в них изменениями применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасной жизнедеятельности людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

* 1. **Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения**

Внесение изменений в правила землепользования и застройки обусловлено введением в действие Федерального закона №499-ФЗ от 31.12.2014г,который внес изменения в Земельный кодекс РФ, добавив ст.11.9 в гл.1.1 «Образование земельных участков». Согласно п.1 данной статьи «предельные (минимальныеи (или) максимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами» в составе Правил землепользования и застройки.В ранее утвержденных правилах землепользования и застройки Большесельского сельского поселения предельные(минимальныеи (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливались.

Пп.2 п.6 ст.30 Градостроительного кодекса РФтак же определяет в Градостроительных регламентах предельные (минимальныеи (или) максимальные) размеры земельных участков.

Кроме видов разрешенного использования в каждой территориальной зоне устанавливаются предельные параметры, включающие в себя : минимальные и (или )максимальные размеры земельных, в том числе площадь, минимальные отступы от границ земельных участков, за которыми запрещено строительство объектов капитального строительства, а так же и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, в том числе и ограничения в использовании объектов капитального строительства, выраженное ,например, в предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений или максимальном проценте застройки в границах земельного участка

До 1 января 2015 года вопросы определения размеров земельных участков при их образовании устанавливались следующими документами:

-Закон Ярославской области №52-з от 03.07.2002г «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ярославской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;

-Закон Государственной Думы Ярославской области четвертого созыва от 05.03.2007г №13-з «О внесении изменений в статью 2 Закона Ярославской области «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ярославской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;

-Постановление Главы Большесельского муниципального округа от 03.04.2002г №158 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в границах населенных пунктови за их пределами»;

-Постановление администрации Большесельского муниципального района от 21.01.2010г №30 « О внесении изменений в постановление главы Большесельского муниципального округа от 03.04.2002г №158 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в границах населенных пунктов и за их пределами»;

Комиссия по землепользованию и застройки (заключение от 23.04.2015г) рекомендовала Главе администрации принять решение о внесении изменений, в том числе в Градостроительный регламент Правил землепользования и застройки Большесельского сельского поселения, утвержденных Решением Муниципального Совета от 28.10.2010г №58, внести следующие изменения:

1.Дополнить Главу 1Х «Градостроительные регламенты»:

1.1)статьей 65.1 следующего содержания:

**Общие условия осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства**

1.Строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Генеральным планом Большесельского сельского поселения, установленными Правилами, градостроительными регламентами, документацией по планировке территории, на основании результатов инженерных изысканий, с соблюдением требований технических регламентов,безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований,требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечением инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, на застроенных или подлежащих застройке земельных участках:

- правообладателями (арендаторами, землепользователями) земельных участков, предоставленных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов недвижимости, указанных в документах о предоставлении земельного участка (жилого либо нежилого назначения), а также для ведения личного подсобного хозяйства, в отношении строительства объектов, предусмотренных Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

2) правообладателями земельных участков, являющимися собственниками объектов капитального строительства (лицами, действующими по поручению собственников объектов недвижимости), расположенных на указанных земельных участках (предоставленных для эксплуатации (обслуживания) объектов недвижимости), в том числе со сносом существующего объекта капитального строительства;

3) собственниками земельных участков;

4) лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, в случаях разрушений объекта капитального строительства, для обслуживания которого предоставлен земельный участок, от пожара, стихийных бедствий, ветхости, при условии начала восстановления в установленном порядке объекта капитального строительства в течение трех лет или продлении указанного срока исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающим правом предоставления соответствующего земельного участка;

5) арендаторами (субарендаторами) земельных участков в случаях разрушений объекта капитального строительства, для обслуживания которого предоставлен земельный участок, от пожара, стихийных бедствий, ветхости, в случаях, когда право восстановления объекта капитального строительства предусмотрено договором аренды (субаренды);

6) правообладателями земельных участков, не указанных в [пунктах 1](#Par122) - [5 части 1](#Par127) настоящей статьи, не связанных с расположением на земельном участке объекта капитального строительства (ранее не предоставлявшемся для эксплуатации (содержания), разрушенного, снесенного объекта капитального строительства либо предоставленном для целей, не связанных со строительством объекта капитального строительства) и получившими разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, связанный с размещением индивидуального жилого дома или объекта капитального строительства нежилого назначения.

1.2.)статьей 65.2 следующего содержания:

**Обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании,региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при изменении видов разрешенного использования земельного участка**

1. При реализации правообладателями прав на изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, выполнение всех связанных с изменением вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведено в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

2. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не установлены, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**,** соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

1. В статью66 «Жилые зоны»:

2.1.Дополнить раздел «Зона Ж**-**1(многоэтажная жилая застройка этажностью до 5 этажей ) пунктом 2 следующего содержания:

***п.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. минимальная площадь земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства устанавливается 0,02 га, максимальная площадь земельного участка -0.2га

Минимальная площадь земельного участка или суммы площадей смежных земельных участков для размещения других видов объектов капитального строительства жилого назначения устанавливается с учетом обеспечения возможности размещения необходимых для его эксплуатации элементов благоустройства, в том числе площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, но не менее 0,08 га.

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом ст.65.1,ст.65.2,но не менее 0.02га;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений,на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях:

от красной линии –5метров

от объекта капитального строительства – 3 метра

других объектов-1 метр

2)Минимальные отступы от границы земельного участка, предназначенного для размещения образовательного учреждения для детей, а также от границы территориальной зоны образовательных учреждений для детей (ДУ) до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений иного назначения составляют- 6 метров.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения зданий дошкольных образовательных учреждений: общего типа, объединенных с начальной школой, том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного)-25метров

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака для объектов капитального строительства устанавливаются с учетом соблюдения положений 1,11 настоящих изменений в Правила, но не более:

- многоквартирные малоэтажные дома – 5 надземных этажей;

- индивидуальные жилые дома - 3 надземных этажей;

- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные – 3 надземных этажей;

- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей инвалидов - 2 надземных этажей;

- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детские учреждения дополнительного и специального образования, учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования - 4 надземных этажей;

- учебные корпуса учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования - 5 надземных этажей;

- здания, строения и сооружения других видов разрешенного использования (кроме культовых зданий и сооружений) - 5 надземных этажей.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота культовых зданий и сооружений устанавливаются с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные дома (до 5 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, - 50%;

- общежития – 40 %;

- объекты розничной торговли - 50%;

- объекты общественного питания - 50%;

- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) - 50%;

**-** индивидуальные жилые дома - 30%;

-многоквартирные малоэтажные дома – 50%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других **видов** разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2.

5) иные показатели.

Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты общественного питания (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) - 100 кв. м.

Минимальная площадь застройки земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом положений ст.65.1,65.2

6) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил землепользования и застройки Большесельского сельского поселения (далее Правил)

**Правовые основания:**

* Региональные нормативы градостроительного проектирования на территории Ярославской области, утвержденные постановлением Администрации Ярославской области №33-а от 13.02.2008г.
* СНиП 2.07.01-89\*;
* СанПиН 2.1.3.1375-03,
* СП 30-102-99;
* СНиП 2.08.01-89;

2.2.Дополнить раздел «Зона Ж**-**2 (зона малоэтажной смешанной жилой застройки ( до 3 этажей )» пунктом 2 следующего содержания:

***п.2Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. минимальная площадь земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства устанавливается 0,02 га,максимальная площадь земельного участка -0.2га

Минимальная площадь земельного участка или суммы площадей смежных земельных участков для размещения других видов объектов капитального строительства жилого назначения устанавливается с учетом обеспечения возможности размещения необходимых для его эксплуатации элементов благоустройства, в том числе площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, но не менее 0,08 га.

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2,но не менее 0.02га

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливаются с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2,но не менее

от красной линии –5метров

от объекта капитального строительства – 3 метра

других объектов-1 метр

Минимальные отступы от границы земельного участка, предназначенногодля размещения образовательного учреждения для детей, а также от границы территориальной зоны образовательных учреждений для детей (ДУ) до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений иного назначения составляют- 6 метров.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения зданий дошкольных образовательных учреждений: общего типа, объединенных с начальной школой, том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного)-25метров

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака для объектов капитального строительства устанавливаются с учетом соблюденияст.65.1,65.2, но не более:

- многоквартирные малоэтажные дома – 3 надземных этажей;

- индивидуальные жилые дома - 2 надземных этажей;

- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные – 2 надземных этажей;

- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детские учреждения дополнительного и специального образования, учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования - 3 надземных этажей;

- здания, строения и сооружения других видов разрешенного использования (кроме культовых зданий и сооружений) - 3 надземных этажей.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные малоэтажные дома (до 3 **надземных этажей**), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду:

Основных функций -61-69%,вспомогаельных функций 13-19%,прочих функций-17-20%;

- общежития – 40 %;

- объекты розничной торговли - 50%;

- объекты общественного питания - 50%;

- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) - 50%;

- индивидуальные жилые дома - 30%;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения ст.65.1,65.2

5) иные показатели.

Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты общественного питания (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) - 100 кв. м.

Минимальная площадь застройки земельного участка для других видов разрешенного использования **устанавливается** с учетом положенийст.65.1,65.2.

6) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

**Правовые основания:**

* Региональные нормативы градостроительного проектирования на территории Ярославской области, утвержденные постановлением Администрации Ярославской области №33-а от 13.02.2008г.
* СНиП 2.07.01-89\*;
* СанПиН 2.1.3.1375-03,
* СП 30-102-99;
* СНиП 2.08.01-89;

2.3.Дополнить раздел «Зона Ж**-**3 (зона среднеэтажной смешанной жилой застройки)» пунктом 2 следующего содержания:

***п.2Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. минимальная площадь земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства устанавливается 0,02 га.максимальная площадь земельного участка -0.2га

Минимальная площадь земельного участка или суммы площадей смежных земельных участков для размещения других видов объектов капитального строительства жилого назначения устанавливается с учетом обеспечения возможности размещения необходимых для его эксплуатации элементов благоустройства, в том числе площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, но не менее 0,08 га.

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2 но не менее 0.02 га:

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений,на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

 от красной линии –5метров

от объекта капитального строительства – 3 метра

других объектов-1 метр

Минимальные отступы от границы земельного участка, предназначенногодля размещения образовательного учреждения для детей, а также от границы территориальной зоны образовательных учреждений для детей (ДУ) до местадопустимого размещения зданий, строений, сооружений иного назначения составляют 6 метров.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения зданий дошкольных образовательных учреждений: общего типа, объединенных с начальной школой, том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования) составляют 25 метров.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливаются с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака для объектов капитального строительства устанавливаются с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2, но не более:

- многоквартирные малоэтажные дома – 3 надземных этажей;

- блокированные жилые дома, состоящие из двух и более блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и имеет непосредственный выход на придомовую территорию - 3 надземных этажей;

- 2-6-квартирные жилые дома - 3 надземных этажей;

- индивидуальные жилые дома - 3 надземных этажей;

- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные – 2 надземных этажей;

- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), - 3 надземных этажей;

- здания, строения и сооружения других видов разрешенного использования (кроме культовых зданий и сооружений) - 3 надземных этажей.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота культовых зданий и сооружений устанавливаются с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные малоэтажные дома (до 3 **надземных этажей**), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, Основных функций -61-69%,вспомогаельных функций 13-19%,прочих функций-17-20%;

- блокированные жилые дома**,** состоящие из двух и более блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и имеет непосредственный выход на придомовую территорию - 50%;

- 2-6-квартирные жилые дома - 50%;

- общежития – 40 %;

- объекты розничной торговли - 50%;

- объекты общественного питания - 50%;

- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) - 50%;

- индивидуальные жилые дома - 30%;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2

5) иные показатели.

Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты общественного питания (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) –100 кв. м.

Минимальная площадь застройки земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом положений ст.65.1,65.2

6) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74 Правил.

7)пункт 2 «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»дополнить подпунктом 3 – ведение личного подсобного хозяйства

**Правовые основания:**

* Региональные нормативы градостроительного проектирования на территории Ярославской области, утвержденные постановлением Администрации Ярославской области №33-а от 13.02.2008г.
* СНиП 2.07.01-89\*;
* СанПиН 2.1.3.1375-03,
* СП 30-102-99;
* СНиП 2.08.01-89;

3) В статью 67Общественно-деловая зона (ОД):

3.1.Дополнить раздел «ЗонаОД (общественно-деловая зона)» пунктом 2 следующего содержания:

***П.2Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1)минимальная площадь земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства устанавливается 0,02 га. максимальная площадь земельного участка -0.2га

2) минимальная площадь земельного участка или суммы площадей смежных земельных участков для размещения объекта капитального строительства жилого назначения устанавливается с учетом обеспечения возможности размещения необходимых для его эксплуатации элементов благоустройства, в том числе площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, но не менее 0,08 га.

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2но не менее 0,02 га;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

 от красной линии –5метров

-от объекта капитального строительства – 3 метра

- от границы земельного участка в иных случаях – 1 метра.

Минимальные отступы от границы земельного участка, предназначенного для размещения образовательного учреждения для детей, а также от границы территориальной зоны образовательных учреждений для детей (ДУ) до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений иного назначения составляют 6 метров.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения зданий дошкольных образовательных учреждений: общего типа, объединенных с начальной школой, в том числе встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования) составляют 25 метров.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака для объектов капитального строительства устанавливаются с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2, но не более:

- многоквартирные дома (5 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, – 5 надземных этажей;

- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные - 3 надземных этажей.

Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений ст.65.1,65.2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- общежития ~~-~~  40%;

- многоквартирные дома (3-5 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду,основных функций **-**61-69%,вспомогаельных функций 13-19%,прочих функций-17-20%;

- объекты розничной торговли - 50%;

- объекты общественного питания - 50%;

- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) - 50%;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положенийст.65.1,65.2;

5) иные показатели.

Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты общественного питания (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) - 100 кв. м;

6) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.75 настоящих Правил.

7) минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства из расчета площади земельного участка в метрах квадратных на 1 место для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- дошкольные образовательные учреждения вместимостью до 100 мест, размещаемые в отдельно строящем здании, – 40 кв.м на 1 место, вместимостью более 100 мест – 35 кв.м на 1 место, пристроенные, встроенные и встроено-пристроенные к жилым домам, зданиям административного общественного назначения (кроме административных зданий промышленных предприятий) – 29 кв.м на 1 место;

- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования) вместимостью 600 – 800 мест – 40 кв.м на 1 место, 800 – 1100 мест – 33 кв.м на 1 место, 1100 – 1500 мест – 17 кв.м на 1 место.

4) В статью 68 «Производственная зона (П)», в ст.69 «Коммунально-складская зона (КС)»

4.1).Дополнить раздел «Производственная зона(П)» и раздел «Коммунально- складская зона» пунктом 2 следующего содержания:

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

1)Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:- до 0,8 тыс.м3/сутки - 1 гектар;

- свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;

- свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;

- свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;

- свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

2)Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га |
| Очистных сооружений | Иловых площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

3)Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

|  |  |
| --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га), котельных работающих |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

4)Размер земельных участков гаражей иоткрытых автостоянок следует принимать вкв.м /машиноместа:

- для гаражей одноэтажных – 30;

- для наземных автостоянок –25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., апри примыкании участков кпроезжей части улиц ипроездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

3) минимальная площадь земельных участков устанавливается 0,0002 га для размещения объектов капитального строительства следующих видов разрешенного использования:

- водозаборные скважины для технического водоснабжения

- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;

- канализационные насосные станции перекачки производственных сточных вод;

- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газонаполнительные пункты, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;

- локальные очистные сооружения;

- очистные сооружения поверхностного стока открытого типа;

- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;

- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;

- зарядные станции;

- устройство электрохимической защиты газопроводов от коррозии (ЭХЗ);

- скульптуры, стелы, памятные и въездные знаки, фонтаны.

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей ст.65.1,65.2, но не менее 0,02 га;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) ст.65.1,65.2 Правил на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

 от красной линии –5метров

-от объекта капитального строительства – 3 метра

- от границы земельного участка в иных случаях – 1 метра.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения зданий пожарных частей, пожарных депо составляют 10 метров.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

5) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений устанавливаются с учетом технологических особенностей объекта капитального строительства и соблюдения положений [статей](#Par119)65.1,65.2 Правил для объектов следующих видов разрешенного использования:

- производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий I класса опасности по классификации СанПиН;

- производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий II класса опасности по классификации СанПиН;

- производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий III класса опасности по классификации СанПиН;

- производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий IV класса опасности по классификации СанПиН;

- производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы коммунальных, транспортных и других предприятий V класса опасности по классификации СанПиН.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений [статей 65.1,65.2](#Par119) Правил;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для данной территориальной зоны устанавливается 60%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не устанавливается и может быть любым, с учетом соблюдения положений [ст.65.1,65.2](#Par119)Правил, для видов разрешенного использования:

- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;

5) В статью 70 «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ТР)»:

5.1.Дополнить раздел «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ТР)»пунктом 2 следующего содержания:

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается 0,0002 га для размещения объектов капитального строительства следующих видов разрешенного использования:

- остановочные пункты общественного транспорта;

- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;

- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;

- очистные сооружения поверхностного стока открытого типа;

- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;

- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;

- инженерные сооружения на водотоке (перепускные трубы, напорные стенки, кюветы, водоотводящие канавы и другие подобные сооружения);

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей 65.1,65.2, но не менее 0,02 га;

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

2) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей 65.1,65.2](#Par119)  Правил;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается с учетом соблюдения положений [статей 65.1,65.2](#Par119)  Правил;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 , но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях – 1 метра.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в границах существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.75 Правил.

6) В статью 71 «Зона сельскохозяйственного использования (СХ)»:

6.1.Дополнить раздел «Зона сельскохозяйственного использования (СХ)»пунктом 2 следующего содержания:

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

**Предельные размеры земельных участков в зоне СХ.**

1. Для ведения садоводства:

- минимальный размер земельного участка — 0,05 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

2. Для ведения огородничества:

- минимальный размер земельного участка — 0,01 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

3. Для дачного строительства:

- минимальный размер земельного участка — 0,1 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

4. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

- минимальный размер земельного участка – 1,00 га, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков размерами менее 1 га;

5. Нормативный размер участка сельскохозяйственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны СХ.

6. Для объектов иного назначения — в соответствии с документацией по планировке территории и в соответствии со ст.65.1,65.2 Правил.

 7. Минимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Предприятия (производства) | Коэффициент застройки, % |
|  | 2 |
| Крупного рогатого скота | 38-55 |
| Свиноводческие | 35-50 |
| Овцеводческие | 45-60 |
| Птицеводческие | 25-33 |
| Звероводческие и кролиководческие | 22-45 |
| Тепличные | 42-60 |
| Предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники | 25-38 |
| Предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции | 50 |
| Предприятия комбикормовые | 27 |
| Предприятия по хранению семян и зерна | 28 |
| Предприятия по обработке продовольственного и фуражного зерна | 30 |
| **Крестьянские (фермерские) хозяйства** |   |
| По производству молока | 40 |
| По доращиванию и откорму крупного рогатого скота | 35 |
| По откорму свиней (с законченным производственным циклом) | 35 |
| Овцеводческие мясо-шерстно-молочного направлений | 40 |
| Птицеводческие яичного направления | 27 |
| Птицеводческие мясного направления | 25 |

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование, а так же в соответствии со ст.65.1,65.2Правил

 8. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

9. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

10. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка сельскохозяйственных предприятий –  до 2 этажей.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в границах существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено.

7) В статью 72 «Зона рекреации (Р)»:

7.1.Дополнить раздел «Зона рекреации (Р)»пунктом 2 следующего содержания:

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

**А) Зона водных объектов (р-1)**

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений [статей 7](#Par119), [16](#Par206) Правил;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны устанавливаются с учетом соблюдения положений статьи [65.1,65.2](#Par119)Правил;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей 7](#Par119), [16](#Par206) Правил;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается с учетом соблюдения положений [статей [65.1,65.2](#Par119)](#Par119) Правил.

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

**Б) Зона парков,садов (Р-2)**

1) максимальные размеры земельных участков определяются из расчета, что отношение суммарной площади возможной застройки всех земельных участков, расположенных в границах обособленной части территориальной зоны, к площади такой обособленной части территориальной зоны не может быть более 7%.

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях – 1 метра.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом соблюдения положений статьей 65.1,65.2 Правил, но не менее 1 метра.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в границах существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений устанавливаются:

- объекты общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные, летние кинотеатры, открытые эстрады и танцплощадки и другие подобные объекты, общественные туалеты, объекты, связанные с назначением основного вида использования, - 6метров.

Предельная высота аттракционов устанавливается с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- парки культуры и отдыха, детские парки, парки аттракционов, другие тематические парки - 7%;

- скверы, сады, бульвары, набережные - 7%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил;

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

**В)Зона лесов в границах населенного пункта(Р-1)**

1) максимальные размеры земельных участков определяются из расчета, что отношение суммарной площади возможной застройки всех земельных участков, расположенных в границах обособленной части территориальной зоны, к площади такой обособленной части территориальной зоны не может быть более 5%.

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны **устанавливаются** с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил;

3) предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны настоящими Правилами устанавливается 5 метров;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- лесопарки - 5%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений [статей65.1,65.2](#Par119) Правил.

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

**Г)Зона спортивных центров (Р-4)**

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается 0,0002 га для объектов капитального строительстваследующих видов разрешенного использования:

- оборудованные спортивные площадки;

- общественные туалеты;

Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей 65.1,65.2Правил, но не менее 0,02 га;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях – 3 метров.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны,устанавливаются с учетом линии застройки.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливается с учетом соблюдения положений [статей](#Par119)65.1,65.2Правил;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается с учетом соблюдения положений [статей 65.1,65.2](#Par119) Правил.

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области и законодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

8) В статью 73 «Зона специального назначения (СН)»:

8.1.Дополнить раздел «Зона специального назначения (СН)»пунктом 2 следующего содержания:

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

**А) зона кладбищ, некрополей**

1) Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства для видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей 65.1,65.2 Правил, но не менее 0,02 га;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов, устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил, но не менее:

- от общей границы смежных земельных участков, в случае строительства единого объекта капитального строительства, – 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях – 1 метра.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объекта капитального строительства составляют 6 метров для следующих видов разрешенного использования:

- кладбища смешанного и традиционного захоронения.

Размещение зданий, строений, сооружений и их частей, за исключением линейных объектов, в границах существующих или планируемых границах территорий, обозначенных красными линиями, запрещено;

3) предельное количество надземных этажей или предельная высота культовых зданий и комплексов устанавливаются с учетом соблюдения положений [статей](#Par119)65.1,65.2 Правил.

Предельная высота других зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны устанавливается 5 метров;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается с учетом соблюдения положений [статей](#Par119) 65.1,65.2 Правил;

5) в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Большесельского сельского поселения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительстваопределяются с учетом соблюдения требований, установленных постановлением Правительства Ярославской области изаконодательством в области охраны объектов культурного наследия и ст.74Правил.

9.Дополнить статьей 76.1 следующего содержания:

**4. Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)**

В соответствии с пунктом 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых природных территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. К зоне особо охраняемых природных территорий на территорииБольшесельского сельского поселения отнесеныКарачуново бо­лото (ландшафт­ный);Болото Боль­шое у дер. Ша­лимово (ланд­шафтный);Болото Богоявленское;Болото Кольяки;Кондратовскоеболото;Болото Великий мох;Долина р. Молокши;Долина р. Юхо­ти;Озеро Дуниловское;Парк «Березино»;Усадьба Чудиново;Сосновый бор «Лыщика»;Сосновый бор«Выхолки»;Лиственничная аллея «Баскачи».

В соответствии с абзацем 2 пункта 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации:

- земельные участки в границах особо охраняемых природных территорий могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности;

- запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

- на специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом;

- земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

В соответствии со статьей 27 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» на территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

Режим охраны особо охраняемых природных территорий (памятников природы), охранных зон и зон ограниченного хозяйственного использования таких территорий устанавливается нормативными правовыми актами Правительства Ярославской области и органов местного самоуправления.

Правовые основания:

* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О РАЗВИТИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ
* Ст. ст. 79-82 Земельного кодекса РФ
* СНиП 2.10.02-84
* СНиП 2.07.01-89\*
* СанПиН 2.1.4.1110-02

 - СанПиН 42-128-4690-88

 - СП 11-112-2001

* Региональные нормативы градостроительного проектирования Ярославской области, утвержденные Постановлением Администрации Ярославской области от 13.02.2008г. №33-а
* Федеральный закон от 12 января 1996 года N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле",
* СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения", утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 6 апреля 2003 года,
* СНиП 2.07.01-89\*;
* СП 30-102-99;

1.Водные объекты

* Водный кодекс Российской Федерации,
* Земельный кодекс Российской Федерации,
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»,
* постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»,
* постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.04.2003 № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
* постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»,
* постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08.04.2003 № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»,
* постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»,
* постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

Постановление Правительства РФ от 09.06.95г. №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГАХ И О ДОРОЖНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»

Земельный кодекс РФ Статья 90. Земли транспорта

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 апреля 1999 г. N 85-п О ПРИДОРОЖНЫХ ПОЛОСАХ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 12 октября 2006 г. N 611 О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛОС ОТВОДА И ОХРАННЫХ ЗОН ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ

Перечень НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

* ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;
* зЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
* Водный кодекс Российской Федерации,
* фз "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЬЕЛЬНОГО КОДЕКСА рОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
* фз 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" 27 декабря 2002 г N 184-ФЗ

ПРИЛОЖЕНИЯ

к Проекту

внесения изменений в правила землепользования и застройки Большесельского сельского поселения Большесельского района Ярославскойобласти

(утверждены решением Муниципального Совета Большесельского сельского поселения от 28.10.2010 г№ 58)

Глава муниципального района В.А. Лубенин