Утверждены

постановлением главного управления архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 25 ноября 2021 г. № 544-п

Правила землепользования и застройки

муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области

Оглавление

[Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области. 4](#_Toc87954940)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки. 4](#_Toc87954941)

[Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки. 4](#_Toc87954942)

[Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 5](#_Toc87954943)

[Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории. 6](#_Toc87954944)

[Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 7](#_Toc87954945)

[Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. 7](#_Toc87954946)

[Статья 7. Градостроительные планы земельных участков. 8](#_Toc87954947)

[Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. 9](#_Toc87954948)

[Раздел 2. Градостроительные регламенты. 10](#_Toc87954949)

[Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 10](#_Toc87954950)

[Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Кочуровское сельское поселение. 10](#_Toc87954951)

[Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами. 12](#_Toc87954952)

[1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 12](#_Toc87954953)

[1) Жилые зоны - 1. 12](#_Toc87954954)

[2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 15](#_Toc87954955)

[1) Производственная зона - 3.1. 15](#_Toc87954956)

[2) Зона транспортной инфраструктуры - 3.4. 16](#_Toc87954957)

[3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. 18](#_Toc87954958)

[1) Зоны сельскохозяйственного использования - 4.2. 18](#_Toc87954959)

[2) Производственная зона сельскохозяйственных предприятий - 4.4. 19](#_Toc87954960)

[4. Зоны рекреационного назначения. 21](#_Toc87954961)

[1) Зона озелененных территорий общего пользования (сады, лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса) - 5.1. 21](#_Toc87954962)

[5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 22](#_Toc87954963)

[1) Зона кладбищ - 6.1. 22](#_Toc87954964)

[6. Земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются. 23](#_Toc87954965)

[6.1. Земли лесного фонда, стоящие на кадастровом учете. 23](#_Toc87954966)

[7. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры. 23](#_Toc87954967)

[8. Зоны с особыми условиями использования территорий. 24](#_Toc87954968)

[9. Зоны особо охраняемых природных территорий. 25](#_Toc87954969)

[Статья 12. Территории зон охраны объектов культурного наследия. 26](#_Toc87954970)

[Раздел 3. Карта градостроительного зонирования. 29](#_Toc87954971)

[Статья 13. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области. 29](#_Toc87954972)

Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области.

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.

В настоящих правилах землепользования и застройки муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области (далее – правила землепользования и застройки, правила) используются понятия и определения, содержащиеся в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки.

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, утверждению состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, принятию решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, принятию решения об утверждении правил землепользования и застройки или о необходимости их доработки, внесению изменений в правила землепользования и застройки осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области» центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, утверждению состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, принятию решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, принятию решения об утверждении правил землепользования и застройки или о необходимости их доработки, внесению изменений в правила землепользования и застройки осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области» центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечению ее подготовки, утверждению документации по планировке территории или принятию решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, внесению изменений в документацию по планировке территории осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Общественные обсуждения и публичные слушания по проектам генеральных планов и правил землепользования и застройки поселений и городских округов, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также выявления и учета мнения населения при осуществлении градостроительной деятельности в поселениях и городских округах Рязанской области.

Результаты общественных обсуждений и публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол общественных обсуждений или протокол публичных слушаний.

Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 данного кодекса.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) 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;

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

4) 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;

5) 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, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) 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.

Статья 7. Градостроительные планы земельных участков.

В соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по подготовке, регистрации и выдаче градостроительных планов земельных участков осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

В соответствии с распоряжением Правительства Рязанской области от 7 февраля 2019 года № 62-р обеспечение реализации отдельных полномочий в области градостроительной деятельности главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области, перераспределенных между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области, в части подготовки, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков относится к деятельности государственного казенного учреждения Рязанской области «Центр градостроительного развития Рязанской области».

Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Разрешение на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отказу в выдаче таких разрешений, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 51.1, частями 17, 19 и 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Раздел 2. Градостроительные регламенты.

Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих правилах может быть следующих видов:

- основные виды разрешённого использования;

- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования, и осуществляемые совместно с ними;

- условно разрешённые виды использования.

Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Кочуровское сельское поселение.

Территориальные зоны определены с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
* определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на схеме градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, закрытых водоемов);
* занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Перечень территориальных зон.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 на карте градостроительного зонирования в границах муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области установлены следующие виды территориальных зон:

| Кодовое назначение | Наименование зоны | Примечание |
| --- | --- | --- |
| Жилые зоны | | |
| 1 | Жилые зоны |  |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | | |
| 3.1 | Производственная зона |  |
| 3.4 | Зона транспортной инфраструктуры |  |
| Зоны сельскохозяйственного использования | | |
| 4.2 | Зоны сельскохозяйственного использования |  |
| 4.4 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |  |
| Зоны рекреационного назначения | | |
| 5.1 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) |  |
| Зоны специального назначения | | |
| 6.1 | Зона кладбищ |  |

Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1) Жилые зоны - 1.

Жилые зоны образованы в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, непредусмотренные требованиями настоящей статьи, не допускается размещать в жилых зонах.

Зона предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих:

- застройку отдельно стоящими жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры, усадебного (коттеджного) типа, малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными земельными участками из расчета проживания в каждом доме одной семьи;

- малоэтажную многоквартирную жилую застройку;

- объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- объекты общественно-деловой и коммерческой сферы;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по классифи-катору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды  разрешенного  использования | для индивидуального жилищного строительства  малоэтажная многоквартирная жилая застройка  блокированная жилая застройка  для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)  ведение огородничества  ведение садоводства  коммунальное обслуживание  социальное обслуживание  бытовое обслуживание  амбулаторно-поликлиническое обслуживание  дошкольное, начальное и среднее общее образование  объекты культурно-досуговой деятельности  религиозное использование  общественное управление  магазины  спорт  хранение автотранспорта  историко-культурная деятельность  обеспечение внутреннего правопорядка  земельные участки (территории) общего пользования | 2.1  2.1.1  2.3  2.2  13.1  13.2  3.1 (3.1.1-3.1.2)  3.2 (3.2.1-3.2.4)  3.3  3.4.1  3.5.1  3.6.1  3.7 (3.7.1-3.7.2)  3.8 (3.8.1-3.8.2)  4.4  5.1 (5.1.1-5.1.7)  2.7.1  9.3  8.3  12.0 (12.0.1-12.0.2) |
| Вспомогательные  виды разрешенного использования | служебные гаражи | 4.9 |
| Условно  разрешенные виды использования | среднеэтажная жилая застройка  ветеринарное обслуживание  деловое управление  рынки  банковская и страховая деятельность  общественное питание  гостиничное обслуживание  отдых (рекреация)  связь  склад  трубопроводный транспорт  обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 2.5  3.10 (3.10.1-3.10.2)  4.1  4.3  4.5  4.6  4.7  5.0 (5.1-5.5)  6.8  6.9  7.5  3.9.1 |

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Максимальный размер земельного участка для всех видов застройки не подлежит установлению.  2. Минимальные размеры земельных участков (вновь образуемых), формируемых в жилой зоне населенных пунктов для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «для ведения личного подсобного хозяйства» - 15 м минимальная ширина участков вдоль фронта улицы.  Для остальных видов - не подлежит установлению.  3. Максимальная площадь земельных участков:  - для индивидуального жилищного строительства –3000 м2  -для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 м2  - ведение садоводства – 500 м2  - ведение огородничества – 500 м2  - для 1 гаража – 36 м2, не более 2-х гаражей – 72 м2  Для размещения иных объектов указанных в настоящем разделе градостроительного регламента не подлежат установлению.  4. Минимальная площадь земельных участков:  - для индивидуального жилищного строительства – 300 м2  - блокированная жилая застройка на один блок 300 м2 на один блок  Для остальных видов - не подлежит установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | - для индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства - 3 м  - для остальных видов - не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей:  - для индивидуальных и блокированных жилых домов – 3 этажа  - для малоэтажных многоквартирных жилых домов – 3 этажа  - для всех вспомогательных строений – 2 этажа  Для остальных видов - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | 60% |

2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

1) Производственная зона - 3.1.

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны.

| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по классифи-катору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды  разрешенного  использования | производственная деятельность  недропользование  пищевая промышленность  строительная промышленность  энергетика  связь  склад  складские площадки  коммунальное обслуживание  трубопроводный транспорт  хранение автотранспорта  служебные гаражи  объекты дорожного сервиса  автомобильный транспорт  обеспечение внутреннего правопорядка  гидротехнические сооружения | 6.0  6.1  6.4  6.6  6.7  6.8  6.9  6.9.1  3.1 (3.1.1-3.1.2)  7.5  2.7.1  4.9  4.9.1 (4.9.1.1-4.9.1.4)  7.2 (7.2.1-7.2.3)  8.3  11.3 |
| Вспомогательные  виды разрешенного использования | обеспечение занятий спортом в помещениях  площадки для занятий спортом | 5.1.2  5.1.3 |
| Условно  разрешенные виды использования | обеспечение научной деятельности  ритуальная деятельность  специальная деятельность  амбулаторно-поликлиническое обслуживание  общественное питание. | 3.9 (3.9.1-3.9.3)  12.1  12.2  3.4.1  4.6 |

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Предельная минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  2. Предельный максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений;  от передней границы участка (со стороны улицы) | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению. |

2) Зона транспортной инфраструктуры - 3.4.

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, размещения объектов транспортной инфраструктуры.

| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по классифи-катору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды  разрешенного  использования | автомобильный транспорт  улично-дорожная сеть  объекты дорожного сервиса  служебные гаражи  хранение автотранспорта | 7.2 (7.2.1-7.2.3)  12.0.1  4.9.1 (4.9.1.1-4.9.1.4)  4.9  2.7.1 |
| Вспомогательные  виды разрешенного использования | коммунальное обслуживание | 3.1 (3.1.1-3.1.2) |
| Условно  разрешенные виды использования | склад  благоустройство территории | 6.9  12.0.2 |

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Предельная минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  2. Предельный максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению. |

3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

1) Зоны сельскохозяйственного использования - 4.2.

Зоны сельскохозяйственного использования выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения: зданиями, строениями, сооружениями, либо комплексами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по класси-фикатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды  разрешенного  использования | растениеводство  выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур  овощеводство  выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур  садоводство  выращивание льна и конопли  научное обеспечение сельского хозяйства  ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  сенокошение  выпас сельскохозяйственных животных | 1.1  1.2  1.3  1.4  1.5  1.6  1.14  1.16  1.19  1.20 |
| Условно  разрешенные виды использования | животноводство  скотоводство  звероводство  птицеводство  свиноводство  пчеловодство  рыбоводство  хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  питомники  обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.7  1.8  1.9  1.10  1.11  1.12  1.13  1.15  1.17  1.18 |

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Предельная минимальная площадь земельного участка – 200 м2.  2. Предельный максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению. |

2) Производственная зона сельскохозяйственных предприятий - 4.4.

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения: зданиями, строениями, сооружениями, либо комплексами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по класси-фикатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды  разрешенного  использования | животноводство  скотоводство  звероводство  птицеводство  свиноводство  пчеловодство  рыбоводство  научное обеспечение сельского хозяйства  хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  обеспечение сельскохозяйственного производства  сенокошение  выпас сельскохозяйственных животных | 1.7  1.8  1.9  1.10  1.11  1.12  1.13  1.14  1.15  1.18  1.19  1.20 |

Зона предназначена для обеспечения функционирования существующих объектов сельскохозяйственного назначения, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также размещения и формирования новых производственных объектов и комплексов сельскохозяйственного назначения, с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, требующих установления санитарно-защитных зон.

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Предельная минимальная площадь земельного участка – 100 м2.  2. Предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  3. Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | 60% |

4. Зоны рекреационного назначения.

1) Зона озелененных территорий общего пользования (сады, лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса) - 5.1.

Зона озелененных территорий общего пользования выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков озеленения, в целях проведения отдыха, спорта и досуга населением, а также благоустройства, сохранения и формирования озелененных участков на территории населенных пунктов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования | объекты культурно-досуговой деятельности  парки культуры и отдыха  обеспечение внутреннего правопорядка  отдых (рекреация)  спорт | 3.6.1  3.6.2  8.3  5.0  5.1 (5.1.1-5.1.7) |
| Вспомогательные  виды разрешенного использования | коммунальное обслуживание | 3.1 (3.1.1-3.1.2) |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | амбулаторно-поликлиническое обслуживание  развлечение  общественное питание  гостиничное обслуживание  автомобильный транспорт  земельные участки (территории) общего пользования | 3.4.1  4.8 (4.8.1-4.8.3)  4.6  4.7  7.2 (7.2.1-7.2.3)  12.0 (12.0.1-12.0.2) |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны природно-рекреационной

| №  п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и максимальные размеры, в том числе площадь земельного участка для размещения объектов предусмотренных настоящим разделом градостроительного регламента не подлежат установлению. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - не подлежит установлению.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный процент застройки | 25% |

5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

1) Зона кладбищ - 6.1.

Зона кладбищ предназначена для обеспечения правовых условий использования территорий, занятых кладбищами. В указанной зоне  
разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с организацией и эксплуатацией кладбищ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды  использования | Наименование вида разрешенного использования  земельных участков | Код по классифи-катору |
| Основные виды  разрешенного  использования | ритуальная деятельность | 12.1 |

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

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| --- | --- | --- |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1. Предельная минимальная площадь земельного участка – 300 м2.  2. Предельная максимальная площадь земельного участка – 100000 м2. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1. Предельное количество этажей - 3 этажа.  2. Высота здания - не подлежит установлению. |
| 4. | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению. |

6. Земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

6.1. Земли лесного фонда, стоящие на кадастровом учете.

Земли лесного фонда выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется федеральными и региональными органами исполнительной власти или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов устанавливаются в соответствии с Лесным кодексом.

7. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры.

На территории Кочуровского сельского поселения не планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории. В связи с этим расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в соответствии с пунктом 4) части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не устанавливаются.

8. Зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии со ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации, установлены в числе прочих следующие виды охранных зон: охранная зона объектов систем газоснабжения, охранная зона электрических сетей (ЛЭП), охранная зона кабельных линий и охранная зона трубопроводов.

| Кодовое  обозначение | Наименование зоны |
| --- | --- |
| Зоны с особыми условиями использования территорий | |
| 6030107010_1 | Cанитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| 6030111010_1 | Водоохранная зона |
|  | Прибрежная защитная полоса |
| 6030105010_1 | Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения |
| 6030105010_1 | Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) |
| 6030105010_1 | Охранная зона линий и сооружений связи |
| 6030106010_1 | Охранная зона особо охраняемых природных территорий |

В составе графических материалов правил отображены границы зон с особыми условиями использования территорий. Указанные зоны отображены в информационных целях на основании сведений, содержащихся в генеральном плане и Едином государственном реестре недвижимости. На территории поселения могут быть установлены и действовать иные зоны с особыми условиями использования территорий, не отображенные на соответствующей карте в составе графических материалов правил.

9. Зоны особо охраняемых природных территорий.

Зоны особо охраняемых природных территорий предназначены для сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов.

В настоящее время, на территории Кочуровского сельского поселения имеются особо охраняемые природные территории:

1. Памятник природы областного значения «Урочище Сухорожня».

2. Памятник природы областного значения «Кочуровские скалы».

3. Памятник природы областного значения «Урочище Большой бык», имеет охранную зону, шириной 200 м. Документ о принятии на охрану - Решение Рязанского облисполкома от 19.01.1977 г. № 16.

4. Памятник природы областного значения «Урочище Комарятник», имеет охранную зону, шириной 200 м. Документ о принятии на охрану - Решение Рязанского облисполкома от 19.01.1977 г. № 16.

|  |  |
| --- | --- |
| Памятник  природы |  |

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории определяется режимами использования земель в границах зон особо охраняемых территорий, расположенных на территории Кочуровского сельского поселения, утверждаемыми законом Рязанской области.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- к функциональному назначению участков застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

В зеленых зонах запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение экологических, санитарно-гигиенических, рекреационных функций. Параметры и режимы регулирования градостроительной и хозяйственной деятельности следует устанавливать с учетом Земельного, Лесного и Водного кодексов Российской Федерации.

Статья 12. Территории зон охраны объектов культурного наследия.

Охранные зоны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

В настоящее время охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных на территории Кочуровского сельского поселения, не установлены.

На территории Кочуровского сельского поселения расположены 3 объекта культурного наследия:

1) выявленный объект культурного наследия в с. Кочуры - Богословская церковь (1878 г). Документ о принятии на охрану - Приказ комитета по культуре и туризму Рязанской области № 269 от 14.04.2011 г. «О дополнении списка выявленных объектов культурного наследия» (с изменениями на 20.12.2019 года);

2) выявленный объект культурного наследия в с. Архангельское - Архангельская церковь (нач. XX в). Документ о принятии на охрану - Приказ комитета по культуре и туризму Рязанской области № 269 от 14.04.2011 г. «О дополнении списка выявленных объектов культурного наследия» (с изменениями на 20.12.2019 года);

3) объект культурного наследия федерального значения в с. Воейково - Казанская церковь (1781 г). Документ о принятии на государственную охрану - Постановление Совета Министров РСФСР № 624 от 04.12.1974 г.

Так же выявлены объекты археологического наследия (памятник археологии).

Перечень объектов археологического наследия, расположенных на территории Кочуровского сельского поселения

| №  п/п | Наименование памятника | Местонахождение | Реквизиты и наименование нормативного акта о  постановке объекта на  государственную охрану |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Архангельское I (Чур Михайлов) городище | 1,5 км к С от церкви с. Архангельское, на правом берегу р. Кочур | Приказ председателя комитета по культуре и туризму Рязанской области от 14.04.2011 № 269 |
| 2. | Архангельское I селище | 1,6 км к СЗ от церкви с. Архангельское, на правом берегу р. Кочур | \*-\* |
| 3. | Архангельское II селище | 0,5 км к С от церкви с. Архангельское, на правом берегу р. Кочур | \*-\* |
| 4. | Заболотовское I селище | правый берег р. Рановы, окраина с. Заболотово | \*-\* |
| 5. | Заболотовское II селище | территория с. Заболотово, левый берег р. Рановы | \*-\* |
| 6. | Ольхи селище | территория д. Ольхи | \*-\* |
| 7. | Подкидышево селище | Восточная окраина д. Подкидышево | \*-\* |

Использование объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- охранная зона;

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- зоны охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» и статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым для объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), у которых отсутствуют утвержденные зоны охраны, устанавливаются защитные зоны – территории, прилегающие к включенным в реестр памятников ансамблям, в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высот, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Все работы по сохранению объектов культурного наследия осуществляются на основании письменного разрешения и задания на их проведение, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с согласованной им проектной документацией на проведение таких работ. В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности выявленных объектов культурного наследия, получивших положительное заключение государственной экспертизы.

Данные разделы являются документацией по сохранению выявленного объекта культурного наследия и в порядке ст. 45 вышеуказанного Закона подлежат согласованию с органом государственной охраны объектов культурного наследия. В этой связи, перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ застройщику (заказчику работ) необходимо:

- обеспечить разработку в составе проектной документации на строительство объекта недвижимости разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в пределах территории, подлежащей застройке;

- получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации по разделам, связанным с сохранением объекта культурного наследия, и согласовать данные разделы с органом государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области;

- все мероприятия, связанные с проектированием и сохранением объекта культурного наследия, проводятся специалистами - археологами, имеющими разрешение (открытый лист) на право проведения работ определенного вида, выдаваемое Министерством культуры Российской Федерации.

Заказчиком работ после проведения археологических исследований совместно со специалистом-археологом и представителем органа государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области составляется трехсторонний акт приемки работ. В акте описываются проведенные мероприятия, а также указывается, обнаружены ли в ходе исследования объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия.

Раздел 3. Карта градостроительного зонирования.

Статья 13. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области.

Деление территории муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области на территориальные зоны отображено на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Кочуровское сельское поселение Милославского муниципального района Рязанской области, которая является неотъемлемой частью настоящих правил.