Утверждены

постановлением главного управления архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 28 января 2022 г. № 36-п

Правила землепользования и застройки

муниципального образования – Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

Оглавление

[Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования – Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области. 4](#_Toc93570375)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки. 4](#_Toc93570376)

[Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки. 4](#_Toc93570377)

[Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 5](#_Toc93570378)

[Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории. 6](#_Toc93570379)

[Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 7](#_Toc93570380)

[Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. 7](#_Toc93570381)

[Статья 7. Градостроительные планы земельных участков. 9](#_Toc93570382)

[Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. 10](#_Toc93570383)

[Раздел 2. Градостроительные регламенты. 10](#_Toc93570384)

[Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 10](#_Toc93570385)

[Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования муниципального образования – Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области. 11](#_Toc93570386)

[Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами. 12](#_Toc93570387)

[1. Градостроительные регламенты. Зоны жилой застройки. 12](#_Toc93570388)

[1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – 1.1. 12](#_Toc93570389)

[1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – 1.2. 14](#_Toc93570390)

[2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 16](#_Toc93570391)

[2.1. Зона специализированной общественной застройки - 2.2. 16](#_Toc93570392)

[3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 18](#_Toc93570393)

[3.1. Производственная зона – 3.1. 18](#_Toc93570394)

[3.2. Зона транспортной инфраструктуры — 3.4. 19](#_Toc93570395)

[4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. 20](#_Toc93570396)

[4.1. Зоны сельскохозяйственного использования — 4.2. 20](#_Toc93570397)

[4.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий — 4.4. 21](#_Toc93570398)

[5. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения. 23](#_Toc93570399)

[5.1. Зона рекреационного назначения – 5.0. 23](#_Toc93570400)

[6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 24](#_Toc93570401)

[6.1. Зона кладбищ — 6.1. 24](#_Toc93570402)

[7. Земли, на которые градостроительные регламенты не распространяются. 25](#_Toc93570403)

[8. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктур. 25](#_Toc93570404)

[9. Зоны с особыми условиями использования территорий. 26](#_Toc93570405)

[10. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов. 26](#_Toc93570406)

[11. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов. 27](#_Toc93570407)

[12. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. 27](#_Toc93570408)

[13. Охранная зона инженерных сетей и сооружений. 28](#_Toc93570409)

[14. Особо охраняемые природные территории. 28](#_Toc93570410)

[15. Приаэродромная территория. 28](#_Toc93570411)

[Статья 12. Объекты культурного наследия. 29](#_Toc93570412)

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

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

В настоящих правилах землепользования и застройки муниципального образования — Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области 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 кодексов 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, содержащихся 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, содержащимся 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 07.02.2019 № 62-р «О создании государственного казенного учреждения Рязанской области «Центр градостроительного развития Рязанской области» путем учреждения» 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 полномочиям 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 схеме градостроительного зонирования муниципального образования – Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области.

Территориальные зоны установлены 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 Земельным кодексом РФ 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 муниципального образования;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

 3. 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 Российской Федерации, 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 – Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области установлены следующие виды территориальных зон:

| Значение | Условные обозначения |
| --- | --- |
| Территориальные зоны |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 1.1 |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 эт., включая мансардный) | 1.2 |
| Зона специализированной общественной застройки | 2.2 |
| Производственная зона | 3.1 |
| Зона транспортной инфраструктуры | 3.4 |
| Зоны сельскохозяйственного использования | 4.2 |
| Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 4.4 |
| Зона рекреационного назначения | 5.0 |
| Зона кладбищ | 6.1 |

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

# Градостроительные регламенты. Зоны жилой застройки.

# 1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – 1.1.

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 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;

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

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | для индивидуального жилищного строительства;для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);блокированная жилая застройка;хранение автотранспорта;земельные участки (территории) общего пользования;ведение огородничества;амбулаторно-поликлиническое обслуживание;дошкольное, начальное и среднее общее образование;площадки для занятий спортом;коммунальное обслуживание. | 2.12.22.32.7.112.0 (12.0.1-12.0.2)13.13.4.13.5.15.1.33.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | оказание услуг связи;малоэтажная многоквартирная жилая застройка;оказание социальной помощи населению;общежития;бытовое обслуживание;объекты культурно-досуговой деятельности;осуществление религиозных обрядов;обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;амбулаторное ветеринарное обслуживание;магазины;общественное питание;гостиничное обслуживание;обеспечение занятий спортом в помещениях;обеспечение внутреннего правопорядка. | 3.2.32.1.13.2.23.2.43.33.6.13.7.13.9.13.10.14.44.64.75.1.28.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв. м.Для индивидуального жилищного строительства – 400 кв. м. Для отдельно стоящего гаража –24.0 кв. м |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв. м.Для индивидуального жилищного строительства – 2500 кв. м. Для отдельно стоящего гаража – 60.0 кв. м.Для иных объектов не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | От фронтальной границы участка до строения – 3 м.От границ участка:В случае строительства блокированного жилого дома отступ от границ земельных участков между блок-секциями – 0 м. До хозяйственных и прочих строений (гаражи, бани, сараи и др.) –1 м.Для иных видов – 3м. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа. | для объектов вспомогательного использования не более – 2 этажей, но не выше основного строения. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 40 % - для жилых домой;60 % - для иных объектовДля отдельно стоящего гаража не подлежит установлению. |  |

# 1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – 1.2.

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

 застройку преимущественно малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

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

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | малоэтажная многоквартирная жилая застройка;блокированная жилая застройка;амбулаторно-поликлиническое обслуживание;дошкольное, начальное и среднее общее образование;объекты культурно-досуговой деятельности;коммунальное обслуживание;площадки для занятий спортом;общежитие;хранение автотранспорта;земельные участки (территории) общего пользования;магазины. | 2.1.12.33.4.13.5.13.6.13.15.1.33.2.42.7.112.0 (12.0.1-12.0.2)4.4 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | оказание услуг связи;бытовое обслуживание;государственное управление;обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;амбулаторное ветеринарное обслуживание;общественное питание;обеспечение внутреннего правопорядка. | 3.2.33.33.8.13.9.13.10.14.68.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | 300.0 кв. м. Для объектов с кодом классификатора 12.0, 12.0.1, 12.0.2 не подлежит установлению.Для отдельно стоящего гаража – 24.0 кв. м. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Для ведения личного подсобного хозяйства – 2500 кв.м.Для индивидуального жилищного строительства – 1000 кв.м. Для отдельно стоящего гаража – 60.0 кв. м.Для иных объектов не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | От фронтальной границы участка до строения – 3м.От границ участка:В случае строительства блокированного жилого дома отступ от границ земельных участков между блок-секциями – 0 м. До хозяйственных и прочих строений (гаражи, бани, сараи и др.) –1 м.Для иных видов – 3м.Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два-три этажа – не менее 15 м; четыре этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | До 4 этажей;для индивидуального жилого дома и блокированной жилой застройки – 3 этажа. | Для объектов вспомогательного использования не боле – 2 этажей, но не выше основного строения. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 40 % - для жилых домой;50 % - для иных объектовДля отдельно стоящего гаража не подлежит установлению. |  |

# 2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

# 2.1. Зона специализированной общественной застройки - 2.2.

Зона специализированной общественной застройки предназначены для создания условий для функционирования существующих, реконструируемых и создания новых объектов социального обеспечения, а также культового назначения видов конфессий, распространенных на территории Российской Федерации.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | дошкольное, начальное и среднее общее образование;земельные участки (территории) общего пользования;коммунальное обслуживаниеплощадки для занятий спортом;религиозное использование;амбулаторно-поликлиническое обслуживание;государственное управление. | 3.5.112.0 (12.0.1-12.0.2)3.1 (3.1.1-3.1.2)5.1.33.7 (3.7.1-3.7.2)3.4.13.8.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | социальное обслуживание;объекты культурно-досуговой деятельности;обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;проведение научных исследований;обеспечение занятий спортом в помещениях;магазины;гостиничное обслуживание;обеспечение внутреннего правопорядка. | 3.2 (3.2.1-3.2.4)3.6.13.9.13.9.25.1.24.44.78.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | 300 кв. м. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1. .
 |  |

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

# 3.1. 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.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | производственная деятельность;недропользование;пищевая промышленность;нефтехимическая промышленность;строительная промышленность;предоставление коммунальных услуг;склад;складские площадки;энергетика;железнодорожные пути. | 6.06.16.46.56.63.1.16.96.9.16.77.1.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры |  |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Площадь земельного участка (минимальная) | Не подлежит установлению. |  |
| Площадь земельного участка (максимальная) | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |  |

# 3.2. Зона транспортной инфраструктуры – 3.4.

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

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | автомобильный транспорт;улично–дорожная сеть;объекты дорожного сервиса;железнодорожный транспорт. | 7.2 (7.2.1-7.2.3)12.0.14.9.1 (4.9.1.1-4.9.1.4)7.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | благоустройство территории. | 12.0.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | хранение автотранспорта. | 2.7.1 |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60 %. |  |

# Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

# 4.1. Зоны сельскохозяйственного использования – 4.2.

Зона предназначена для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием продукции сельскохозяйственного производства.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка. | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;овощеводство;выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;садоводство;выращивание льна и конопли;пчеловодство;научное обеспечение сельского хозяйства;ведение личного подсобного хозяйства;питомники;сенокошение;выпас сельскохозяйственных животных. | 1.21.31.41.51.61.121.141.161.171.191.20 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | скотоводство;звероводство;птицеводство;свиноводство;рыбоводство. | 1.81.91.101.111.13 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |  |

# 4.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – 4.4.

Зона сельскохозяйственных предприятий за границами населенного пункта 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 за границами населенного пункта.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | сельскохозяйственное использование: | 1.0 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60 % |  |

# 5. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

# 5.1. Зона рекреационного назначения – 5.0.

Зона рекреационного назначения 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 использованияземельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | охрана природных территорий. | 9.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |

# 6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

# 6.1. 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использованияземельного участка | Код по классификатору |
| Основные виды разрешенного использования зоны | ритуальная деятельность. | 12.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | 100000 кв.м. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Устанавливается действующими техническими регламентами. |  |
| Максимальное количество наземных этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Не подлежит установлению. |  |

# 7. Земли, на которые градостроительные регламенты не распространяются.

**Зона лесов.**

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.

# 8. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности **территории объектами инфраструктур.**

На территории Алешинского сельского поселения Сасовского муниципального района Рязанской области не планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому 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.

# 9. 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 железных дорог, охранная зона систем теплоснабжения, охранная зона инженерных сетей (коммуникаций), охранная зона водопровода, охранная зона кабельных линий и охранная зона трубопроводов.

# 10. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие защитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливают гигиенические требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов, требования к их организации и благоустройству, основания к пересмотру этих размеров.

Для объектов, не включенных в санитарную классификацию, а также
с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющим аналогов в стране и за рубежом, ширина санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае решением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222
«Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

# 11. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов.

На территории Алешинского сельского поселения Сасовского муниципального района Рязанской области находятся следующие водные объекты:

- река Цна;

- река Алешня;

- река Яр.

Ширина водоохраной зоны рек или ручьев устанавливается ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

 В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации граница прибрежной защитной полосы 20 м (в зависимости от уклона берега), граница прибрежной защитной полосы ручья совпадает с водоохранной зоной и составляет 200, 100 и 50 м.

В соответствии с положениями части 6 и части 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации, запрещено ограничивать доступ к береговой полосе общего пользования, составляющей 20 м., для передвижения и пребывания граждан (без использования механических транспортных средств).

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации.

# 12. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

# 13. Охранная зона инженерных сетей и сооружений.

Зона предназначена для сохранения и безопасной эксплуатации существующих и вновь строящихся инженерных сетей и сооружений.

Охранные зоны инженерных сетей и сооружений устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Постановления правительства Российской Федерации № 878 от 20.11.2000 г.
«Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», Постановления правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

# 14. Особо охраняемые природные территории.

На территории муниципального образования - Алешинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области установлены границы памятника природы областного значения «Лосиноостровская дача», решением Министерства Природопользования Рязанской области. Паспорт на памятник природы областного значения «Лосиноостровская дача» от: 05.09.2012 № 47 выдан Министерством Природопользования и экологии Рязанской области. Реестровый номер охранной зоны – 62:18-9.1.

# 15. Приаэродромная территория.

Согласно ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий. На приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

На территории Алешинского сельского поселения Сасовского муниципального района Рязанской области установлены 2 подзоны приаэродромной территории:

 1) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

# Статья 12. Объекты культурного наследия.

Согласно данным, предоставленным государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Рязанской области, в настоящее время на территории Алешинского сельского поселения расположены: 1 выявленный объект культурного наследия (памятники архитектуры), 4 выявленных объекта археологического наследия, перечень которых указан в таблице.

Перечень выявленных объектов культурного наследия (памятники архитектуры)

| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Реквизиты и наименование нормативного акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану |
| --- | --- | --- | --- |
|  | «Рождественская церковь», XIX в. | с. Саблино | Приказ председателя комитета по культуре и туризму рязанской области от 14.04.2011№ 269 |

Перечень выявленных объектов археологического наследия

| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Реквизиты и наименование нормативного акта о постановке объекта археологического наследия на государственную охрану |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Алешинское селище  | на левом берегу р. Алешня, в 1,3 км вверх по течению реки от с. Алешино  | Приказ председателя комитета по культуре и туризму рязанской области от 14.04.2011 №269 |
| 2 | Лосиновское селище | д. Лукьяновка, на левом берегу р. Алешня | \*-\* |
| 3 | Лосино-Островское I стоянка  | 0,4 км к З от п. Лосино-Островское, на левом берегу р. Цны  | \*-\* |
| 4 | Лосино-Островское II стоянка  | 0,4 км к З от п. Лосино-Островское, на левом берегу р. Цны  | \*-\* |

Границы территорий указанных объектов не утверждены. В соответствии
с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «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 объектов культурного наследия, выявленных объектов 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.