

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.

Часть I. Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений.

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Раменского сельского поселения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Статья 5. Положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

Статья 7. Положения о действиях лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения ПЗЗ.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования .

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Раменского сельского поселения.

Статья 13. Общие положения по планировке территории.

Статья 14. Проекты планировки территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	

						13034 - ПЗЗ			
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Правила землепользования и застройки деревни Лужки и деревни Раменье	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Опекунов						1	32
Инженер		Арзамазова					ООО «Ивановопроект»		

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 28. Карты градостроительного зонирования населённых пунктов.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 30. Параметры разрешённого использования земельных участков и разрешённого строительства.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.

Приложения:

- Карта градостроительного зонирования деревни Лужки.
- Карта градостроительного зонирования деревни Раменье.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Введение.

Правила землепользования и застройки Раменского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (2004г.), Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ (2007г.), Нормами градостроительного проектирования Ивановской области (2009г.), Схемой территориального планирования Палехского муниципального района.

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

- создание условий для устойчивого развития территории;
- создание условий для планировки территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц в сфере градостроительства;
- создание условий для привлечения инвестиций.

В данной редакции ПЗЗ разработаны применительно к части территории Раменского сельского поселения - деревне Лужки и деревне Раменье. Обозначения территориальных зон приняты с учётом ранее разработанного (в 2012г.) ПЗЗ села Подолино и деревни Мухино.

Часть I. Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений.

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Раменского сельского поселения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Основные понятия (термины и определения) принимаются по следующим документам:

- Градостроительный кодекс РФ, гл.1,ст.1.
- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, Приложение 1 (обязательное).
- Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

Заявитель - физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление на имя Главы Палехского муниципального района.

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

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Землепользователь - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладелец - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

Планировка территории – осуществление градостроительной деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

Проект планировки – градостроительная документация, которая разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; является основанием для разработки проектов межевания.

Проект межевания - документ, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка. В составе ГПЗУ также указываются данные в соответствии со статьей 44, п.3 Градостроительного кодекса РФ.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности); 2) разрешенного использования земельного участка; 3) технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

Технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия)- информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным и Водным кодексами Российской Федерации предусматривают в Раменском сельском поселении (применительно к части территории поселения - деревне Лужки и деревне Раменье) систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			13034 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				4

градостроительном зонировании – делении территории в границах деревни Лужки и деревни Раменье на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство, (в том числе жилищное строительство), и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила устанавливают деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) контролю над использованием земельных участков и строительными изменениями объектов недвижимости;

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

6) внесению изменений в настоящие ПЗЗ, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Раменского сельского поселения юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории деревни Лужки и деревни Раменье.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
Изм.	Кол уч	Лист
№ док	Подп.	Дата

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план, документацию по планировке территории и на основе установленных настоящими ПЗЗ градостроительных регламентов. Регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах , разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 3) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

4. Землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон. Обязательным условием при этом является соблюдение требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством и настоящими ПЗЗ, иными местными нормативно-правовыми актами.

5. Инженерно-технические сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты тепло -, электро -, водо -, газоснабжения, водоотведения, связи) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормативным документам.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования Раменское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с ними путем:

- 1) опубликования ПЗЗ в местных средствах массовой информации (в районной газете);
- 2) размещения ПЗЗ в сети «Интернет» (на собственном сайте или сайте Палехского района);
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими ПЗЗ сотрудников уполномоченного органа в области градостроительной деятельности;
- 4) предоставления органам, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, а также, при необходимости, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил.

Статья 5. Положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативно-правовые акты органов местного самоуправления Палехского муниципального района в отношении территории деревни Лужки и деревни Раменье по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих ПЗЗ являются действительными.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих ПЗЗ, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);
- 2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;
- 3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;
- 4) не соответствуют ограничениям, указанным в ст.31, 32 Правил.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими ПЗЗ.

Указанные в подпунктах 2,3,4 части 3 статьи 5 настоящих ПЗЗ объекты недвижимости, несоответствующие настоящим правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим ПЗЗ.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Положения о действиях лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

органов местного самоуправления Палехского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Палехский муниципальный район, Раменское сельское поселение по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Палехского муниципального района, администрацию Раменского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельных участков для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство или реконструкцию.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является консультативным органом и формируется Главой муниципального образования Раменское сельское поселение для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, которое утверждается Главой Раменского сельского поселения.

2. Председателем Комиссии является Глава администрации Раменского сельского поселения.

Состав Комиссии формируется Главой сельского поселения.

В состав Комиссии входят представители структурных подразделений администрации Раменского сельского поселения и Палехского муниципального района.

В состав комиссии также могут включаться:

-два депутата представительного органа местного самоуправления сельского поселения (жители деревни Лужки и деревни Раменье).

-два лица, представляющие общественные и частные интересы граждан; указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

1) Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

13034 - ПЗЗ

Лист
9

- 2) Рассмотрение заявок на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования.
- 3) Организацию проведения публичных слушаний (по главе 4 ПЗЗ).
- 4) Подготовку заключения по результатам публичных слушаний.
- 5) Подготовку предложений о внесении изменений в ПЗЗ (по ст.20,21 ПЗЗ).

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. Ведение протоколов заседаний и их хранение определяется Положением о Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения ПЗЗ.

1. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности определены статьей 8 Градостроительного кодекса РФ.

2. В Раменском сельском поселении к их основным полномочиям в части обеспечения применения ПЗЗ (для деревни Лужки и деревни Раменье) относятся:

- обеспечение разработки и утверждение ПЗЗ деревни Лужки и деревни Раменье, а также изменений к ним;
- обеспечение разработки и утверждение генерального плана деревни Лужки и деревни Раменье;
- обеспечение разработки и утверждение документации по планировке территории деревни Лужки и деревни Раменье;
- вынесение на рассмотрение в Совет Раменского сельского поселения градостроительной документации ;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство на территории деревни Лужки и деревни Раменье;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории деревни Лужки и деревни Раменье.

3. Обеспечение разработки вышеуказанной документации является полномочием Администрации Раменского сельского поселения (Главы Администрации и структурных подразделений Администрации).

4. Утверждение вышеуказанной документации является полномочием Главы Раменского сельского поселения.

5. Совет Раменского сельского поселения, как представительный орган, участвует в регулировании вопросов землепользования и застройки в соответствии с Уставом поселения.

Согласно Устава Раменского сельского поселения, основные вопросы местного значения рассматриваются на заседаниях Совета. В части

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							13034 - ПЗЗ	Лист
										10
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

обеспечения применения ПЗЗ к ним относятся вопросы принятия новых нормативно-правовых актов и градостроительной документации.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории, в границах которой расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации муниципального образования либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам на земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Глава 2 Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

Решается вопрос о необходимости обсуждения на публичных слушаниях.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Палехского сельского поселения с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.

1. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования, реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими ПЗЗ.

2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования, 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.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 13. Общие положения о планировке территории.

1. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

2. Вид документации по планировке территории определяется применительно к различным случаям с учетом следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы планировочных элементов территории;
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы, с включением в их состав ГПЗУ, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) ГПЗУ, как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, для осуществления реконструкции расположенных на этих участках зданий, сооружений.

3. Подготовка и утверждение документации по планировке территории определяется статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 14. Проекты планировки территории.

1. Подготовка проектов планировки на территории выполняется в соответствии с Генеральными планами деревни Лужки и деревни Раменье и Схемой территориального планирования Палехского муниципального района.

2. Проекты планировки разрабатываются по инициативе органов местного самоуправления Раменского сельского поселения или физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки проектов планировки является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Раменского сельского поселения.

4. Проекты планировки территории разрабатывается специализированной проектной организацией.

5. Состав проекта планировки определяется статьей 42 Градостроительного кодекса РФ.

6. Проект планировки территории согласовывается главой Раменского сельского поселения, и утверждаются Администрацией Палехского муниципального района.

Документация по планировке территории, подготовленная на основе Схемы территориального планирования Палехского района утверждается Администрацией Палехского муниципального района.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							13034 - ПЗЗ	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

1. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным или подлежащим застройке участкам.

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

3. Состав проектов межевания территорий определяется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

4. В составе проектов межевания может осуществляться подготовка ГПЗУ.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется статьей 44 Градостроительного кодекса РФ. Форма ГПЗУ устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий и сооружений в границах ранее сформированных земельных участков.

3. ГПЗУ готовится специалистами отдела Палехского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче ГПЗУ.

5. ГПЗУ являются обязательным основанием для:

- 1) выноса границ земельных участков на местность;
- 2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки;
- 3) подготовки проектной документации;
- 4) выдачи разрешений на строительство;
- 5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №						

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Уставом Палехского муниципального района, Уставом Раменского сельского поселения, настоящими ПЗЗ.

2. На публичных слушаниях рассматриваются следующие вопросы, касающиеся градостроительной деятельности:

1) проекты Генпланов и проекты Правил землепользования и застройки деревни Лужки и деревни Раменье.

2) проекты планировки территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания по Генплану и ПЗЗ деревни Лужки и деревни Раменье проводятся в соответствии со статьями 28,31 Градостроительного кодекса РФ; по проектам планировки - в соответствии со статьей 18 настоящих ПЗЗ.

4. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке (далее - Комиссия), по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, а также, по запросу Комиссии – специалистами отдела Палехского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

6. Комиссия обнародует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений в здании администрации поселения, в месте расположения земельного участка, и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			13034 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				15

Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда посредством документации по планировке территории:

- 1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны);
- 2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы;
- 3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по инициативе заказчика документации по планировке территории.

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

- 1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на соответствующей территории;
- 3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на участках, примыкающих к соответствующей территории;
- 4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- 1) утверждённым документам территориального планирования;
- 2) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих ПЗЗ;
- 3) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации и содержания решаемых вопросов.

4. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

5. По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе Раменского сельского поселения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			13034 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

Глава Раменского сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации с учетом рекомендаций Комиссии, либо об ее отклонении.

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

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к генеральному плану и документации по планировке территории .

1. После введения в действие настоящих Правил утверждаются новые Генеральные планы деревни Лужки и деревни Раменье .

2. Ранее действовавшая документация территориального планирования считается не действующей.

3. Ранее действовавшая документация по планировке территории (при её наличии) действует в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

Статья 20. Основание и инициатива по внесению изменений в ПЗЗ.

1.Общий порядок и основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки определяются статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;
- органы местного самоуправления Палехского муниципального района в лице Главы района;
- органы местного самоуправления Раменского сельского поселения в лице Главы Раменского сельского поселения, председателя Совета поселения;
- правообладатели объектов недвижимости на территории населённых пунктов.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

1. Заявка, содержащая обоснование внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста ПЗЗ, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в ПЗЗ осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения. Это заключение направляется Главе Раменского сельского поселения.

Глава Раменского сельского поселения с учетом заключения комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения с указанием причин и направляет копию такого решения заявителем.

2. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Раменского сельского поселения, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие ПЗЗ, Глава Раменского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в Совет Раменского сельского поселения.

3. Изменения частей II, III настоящих ПЗЗ, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Администрации Раменского сельского поселения.

Изменения в статьи 31 и 32 настоящих ПЗЗ могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных органов в области охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологического надзора.

4. Изменения в настоящие ПЗЗ вступают в силу со дня их официального опубликования.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления Палехского муниципального района, а так же органы местного самоуправления Раменского сельского

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							13034 - ПЗЗ	Лист 18
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

поселения, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты—право ограниченного пользования земельным участком.

Публичные сервитуты связаны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, ремонта и эксплуатации сооружений и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации и т.д.), а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Сервитут может быть, в зависимости от сроков, срочным или постоянным.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией Раменского сельского поселения, за исключением случаев, предусмотренных в ст.51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления- Администрация Раменского сельского поселения.

3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

1. Контроль в сфере землепользования и застройки деревни Лужки и деревни Раменье осуществляется:

- Администрацией Раменского сельского поселения;
- Администрацией Палехского муниципального района;
- уполномоченными органами государственной власти.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			13034 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

2. Администрация Раменского сельского поселения осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами ПЗЗ.

3. Администрация Палехского муниципального района осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства.

4. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					13034 - ПЗЗ	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Часть II. Карты градостроительного зонирования.

Статья 28. Карты градостроительного зонирования населённых пунктов.

1. Карта градостроительного зонирования деревни Лужки (прилагается).

На карте указаны границы территориальных зон, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории деревни Лужки.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Жилые зоны:	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 3	Зона земельных участков.
Общественно-деловые зоны:	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
Производственные зоны:	
П-1	Зона размещения производственных объектов.
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры .
Зоны рекреационного назначения:	
Р-1	Зона скверов и спортивных объектов.
Р-2	Зона санитарно-защитных и специальных насаждений.
Р-3	Зона открытых природных пространств.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

2. Карта градостроительного зонирования деревни Раменье (прилагается).

На карте указаны границы территориальных зон, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории деревни Раменье.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Жилые зоны:	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 3	Зона земельных участков.
Общественно-деловые зоны:	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	
ИТ - 1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ - 2	Зона транспортной инфраструктуры.
Зоны рекреационного назначения:	
Р - 3	Зона открытых природных пространств.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

13034 - ПЗЗ

Лист

23

Часть III. Градостроительные регламенты.

Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Жилые зоны.

Ж - 1 . Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения формирования жилых кварталов и участков жилой застройки из отдельно стоящих малоэтажных индивидуальных жилых домов с учётом застроенной территории, а также перспективного развития.

Допускается ограниченное размещение объектов обслуживания низового уровня.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины торговой площадью до 40 м², без специализированных магазинов строительных материалов и магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;
- киоски, павильоны розничной торговли;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);
- противопожарные водоёмы;
- инженерные сооружения и коммуникации.

Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- огороды, сады, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы;
- бани и сауны индивидуального пользования;
- гаражи или открытые автостоянки - до 2 автомашин на придомовом участке (для хранения индивидуальных автомобилей);
- площадки для отдыха;
- детские площадки;
- общественные колонки и колодцы;
- индивидуальные колодцы;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- индивидуальные скважины для забора воды;
- индивидуальные туалеты на участках;
- выгребы;
- автомобильные дороги и проезды местного значения;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- объекты благоустройства и озеленения.

Ж-3. Зона земельных участков.

Зона Ж-3 предназначена для размещения огородов и садовых участков, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

- огороды и сады;

Условно разрешенные виды использования:

- хозяйственные постройки;
- инженерные сооружения и коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проезды к участкам;
- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды.

Общественно-деловые зоны.

О-1. Зона общественно-делового назначения.

Зона общественно-деловой застройки О-1 выделена для обеспечения развития местных центров обслуживания с административными и культурно-бытовыми функциями.

В деревне Лужки в данной зоне, помимо объектов местного уровня, могут быть размещены объекты общепоселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- здания общественного назначения;
- комбинат бытового обслуживания;
- клуб;
- магазины общей площадью до 1000 кв.м., (без ограничения профиля и ассортимента);
- предприятие общественного питания (столовая, кафе) с количеством посадочных мест до 50;
- детский сад, детское дошкольное учреждение;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

13034 - ПЗЗ

Лист
25

- почта;
- ФАП, медпункт;
- библиотека;
- парикмахерская.

Условно разрешенные виды использования:

- иные предприятия бытового обслуживания и объекты по оказанию услуг населению;
- офисы, конторы различных организаций, фирм общей площадью не более 200 кв.м.;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;
- детские площадки;
- служебные и гостевые стоянки автотранспорта;
- памятник;
- объекты благоустройства и озеленения;
- площадки для сбора мусора с контейнерами.

Производственные зоны.

П-1. Зона размещения производственных объектов.

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий не выше III класса вредности (СЗЗ-200м) и IV класса вредности (СЗЗ-100м). Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Следует отдавать предпочтение объектам и производствам агропромышленного комплекса.

Допускается ограниченный спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Данная зона установлена для деревни Лужки.

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия не выше III класса вредности (СЗЗ-300м) и IV класса вредности (СЗЗ-100м) сельскохозяйственного направления (фермы животноводческие, птицеводческие и т.п.);
- малые предприятия и цехи по переработке пищевой продукции;
- объекты складского и коммунального назначения;
- инженерные сооружения и коммуникации.

Условно разрешенные виды использования:

- другие предприятия и производства не выше III и IV класса вредности различного профиля;
- специализированные магазины оптовой и розничной торговли по продаже товаров собственного производства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные конторы и службы;
- объекты бытового обслуживания для персонала предприятий;
- гаражи автотранспорта производственного назначения;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей;
- склады для хранения материалов и продукции предприятий;
- инженерные сооружения и коммуникации;
- артезианские скважины;
- зеленые насаждения.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона ИТ - 1 выделена для обеспечения развития инженерных объектов и сооружений при перспективном развитии. Требуется организация санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны артскважин.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения водозабора;
- очистные сооружения;
- модульная газовая котельная;
- сооружения газоснабжения.

Условно разрешенные виды использования:

- иные инженерные сооружения и коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- иные вспомогательные сооружения для эксплуатации разрешённых инженерных сооружений;
- автомобильные дороги и проезды местного значения;
- санитарно-защитные зоны и зоны санитарной охраны артскважин.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ - 2 выделена для обеспечения развития основных автодорог местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- строительство и реконструкция автодорог;
- автобусные остановки;
- автобусные павильоны на остановках.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты по техническому обслуживанию автотранспорта.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки и автостоянки перед отдельными объектами;
- санитарно-защитные зоны;
- вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации автомобильного транспорта.

Зоны рекреационного назначения.

Р-1. Зона спортивных объектов и скверов.

Зона Р-1 выделена для организации спорта и отдыха населения на обустроенных открытых пространствах.

Для выполнения рекреационных функций территории предполагается устройство спортивного комплекса, скверов, площадок для отдыха.

Данная зона установлена для деревни Лужки.

Основные виды разрешенного использования:

- спортивный комплекс;
- стадион;
- оборудованные открытые спортплощадки;
- скверы;
- площадки отдыха взрослых;
- детские игровые площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятие общественного питания (кафе, летнее кафе);
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания или павильоны для обслуживающего персонала;
- парковки автомобильного транспорта;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы;
- контейнерные площадки для сбора мусора;
- иные вспомогательные строения и инфраструктура для спорта и отдыха;
- пруды, в т. ч. противопожарные.

Р-2. Зона санитарно-защитных и специальных насаждений.

Зона Р-2 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон объектов в соответствии с действующими нормативами с целью защиты от вредного воздействия.

Данная зона установлена для деревни Лужки.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Основные виды разрешенного использования:

- защитные зеленые насаждения;
- озеленение общего пользования;
- озеленение специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- сооружения, связанные с организацией отдыха (хозяйственные постройки, беседки, скамейки);
- инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- малые архитектурные формы;
- пешеходные дорожки;
- элементы дизайна.

Р-3. Зона открытых природных пространств.

Зона Р-3 предназначена для организации и благоустройства открытых природных пространств с целью обеспечения рациональной хозяйственной деятельности или отдыха при условии сохранения природного ландшафта. Используется также для организации санитарно- защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение общего пользования;
- озеленение специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- инженерные сооружения и коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, элементы дизайна);
- пруд;
- малые архитектурные формы.

Статья 30. Параметры разрешённого использования земельных участков и разрешённого строительства.

Ж - 1 . Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков –500 - 2500 кв.м;
- 2) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 3) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 4) минимальный отступ строений от передней границы участка - 3 м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	13034 - ПЗЗ	Лист
							29

- 5) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи, теплицы, туалеты и пр.) - 1 м;
- 8) требования к ограждению земельных участков:
- тип ограждения со стороны улиц должен быть согласован лицом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- 9) требования к вспомогательным строениям:
- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
 - при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.
 - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Другие территориальные зоны.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в зоне Ж-3 определяются решениями местного органа власти.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О-1 определены существующей застройкой. Указанные параметры в этой территориальной зоне могут дополнительно разрабатываются в период формирования системы регулирования землепользования и застройки при разработке проекта планировки территории. По мере их разработки указанные параметры включаются в настоящие ПЗЗ.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков в границах санитарно- защитных зон (СЗЗ).

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно- защитных зон (СЗЗ), обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), определяется:

- а) градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- б) ограничениями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						Лист
						13034 - ПЗЗ	30	
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах СЗЗ, чьи характеристики не соответствуют этим ограничениям, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих ПЗЗ.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных объектов, устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля.

Виды запрещенного использования:

- объекты для постоянного проживания людей;
- садово-огородные и дачные участки;
- размещение спортивных сооружений;
- детские учреждения;
- медицинские объекты общего пользования;
- производственные объекты, запрещаемые к использованию в границах СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- общественные здания административного назначения, связанные с обслуживанием данного предприятия;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции.

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений. Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, устанавливаются в составе трех поясов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте ЗСО специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На стадии разработки ПЗЗ (на основе генплана) предлагаются принципиальные решения и приводятся общие рекомендации.

3. На карте градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

4. Зоны санитарной охраны артезианских скважин первого пояса являются территорией, не подлежащей застройке.

Ограничения по использованию земельных участков, расположенных в ЗСО второго и третьего поясов, установлены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					13034 - ПЗЗ	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№док		Подп.