

ООО «Пензаземпроект»

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧЕРЕМУШКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧЕРЕМУШКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ИНЗЕНСКОГО РАЙОНА
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

2009 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах	4
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	7
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	8
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	10
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	10
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	11
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	11
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке	12
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	13

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

Статья 10. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам	16
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	17
Статья 12. Порядок принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	17

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

Статья 13. Общие положения о планировке территории	18
Статья 14. Градостроительные планы земельных участков	20
Статья 15. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории	21

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

Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях	23
Статья 17. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований)	24

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

Статья 18. Действие Правил по отношению к генеральному плану Черемушкинского поселения, документации по планировке территории	26
Статья 19. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила	26
Статья 20. Внесение изменений в Правила	27

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	
Статья 21. Условия установления публичных сервитутов	27
Статья 22. Ответственность за нарушение правил	28
ЧАСТЬ II. СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	
Статья 23. Схемы градостроительного зонирования территории населенных пунктов муниципального образования Черемушкинское сельское поселение	29
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории населенных пунктов муниципального образования Черемушкинское сельское поселение	30
Статья 25. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства	35
Статья 26. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	45
Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	45
Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон	47
Приложение №1	47
Приложение №2	52

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЧЕРЕМУШКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ИНЗЕНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Правила землепользования и застройки муниципального образования Черемушкинское сельское поселение являются нормативным правовым актом муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ульяновской области, Уставом муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, генеральным планом поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Черемушкинского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

зоны с особыми условиями использования территорий- охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

функциональные зоны — зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

правила землепользования и застройки- документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации- городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

коэффициент строительного использования земельного участка – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков

(включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

территории общего пользования – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства;

процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии, рек, ручьев, каналов, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Черемушкинском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, 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 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 поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, 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) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) согласованию проектной документации;

б) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) 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;

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами муниципального образования Черемушкинское сельское поселение по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Черемушкинского поселения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Черемушкинского сельского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые 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 не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) 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 (далее - СНиП), 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. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

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.

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

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, 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 при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, предусмотренные статьей 10 настоящих Правил.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки» (часть земельного участка, расположенная непосредственно под строением), за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади

участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, определенном для опубликования официальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Инзенского района в отношении территории Черемушкинского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Решения Комиссии по землепользованию и застройке об утверждении проекта границ земельного участка, решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства, решения о проведении проектных работ, решения о предоставлении земельных участков, принятые до введения в действие настоящих Правил или изменений в них являются действительными и служат основанием для последующего принятия решений об утверждении проекта границ, о предварительном согласовании места размещения объекта, о предоставлении земельного участка, выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

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 и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Инзенского района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Инзенский район, Черемушкинское 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 муниципального образования Инзенский район, администрацию муниципального образования Черемушкинское сельское поселение с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель 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, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

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

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

2. Комиссия:

1) готовит рекомендации по вопросам градостроительной деятельности;

2) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

3) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;

4) готовит рекомендации по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассматривает предложения органов государственной власти Ульяновской области, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц о развитии застроенной территории;

6) готовит рекомендации о выставлении земельных участков на торги;

7) готовит рекомендации по вопросам возможности приведения самовольно построенных объектов в соответствие с градостроительными и строительными нормами и правилами;

8) организует проведение публичных слушаний.

9) подготавливает главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие

предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по до судебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, касающихся вопросов землепользования и застройки;

10) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила.

3. Председателем Комиссии является заместитель главы муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

Персональный состав Комиссии формируется главой муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение в области градостроительной деятельности; управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами муниципального образования Черемушкинское сельское поселение; экономического развития, инвестиций и регулирования торговли; правовой работы.

В состав комиссии включаются:

1) два депутата представительного органа местного самоуправления муниципального образования Черемушкинское сельское поселение;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

Секретарем Комиссии является работник органа муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация муниципального образования Черемушкинское сельское поселение (уполномоченные главой муниципального образования Черемушкинское сельское поселение структурные подразделения администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение);

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих

органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

- 1) подготовка для главы муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;
- 2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 3) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 26 настоящих Правил;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- 6) организация и ведение сведений о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- 7) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- 8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 9) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Черемушкинского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 10) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов Черемушкинского поселения;
- 11) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 12) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие Черемушкинского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 13) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики поселения;
- 14) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;
- 15) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения;
- 16) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
- 17) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий поселения;
- 18) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений

относительно специальных согласований, иных вопросов;

19) участие в разработке и осуществлении поселенческой земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

20) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

21) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

22) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение и органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

23) предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

24) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

25) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте статьи 51 настоящих Правил.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

1) границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

2) отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;

3) высота построек;

4) архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за

соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- 1) согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- 2) инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- 3) комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

5. Представители местного самоуправления Черемушкинского поселения участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом и иными нормативными правовыми актами муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

6. При органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности, действует Градостроительный Совет, который является консультативным органом.

Положение о Градостроительном Совете, состав Градостроительного Совета утверждает руководитель указанного органа, который является его председателем.

На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет готовит рекомендации по вопросам:

- 1) разработки и реализации градостроительной политики;
- 2) согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;
- 3) внесения изменений в настоящие Правила;
- 4) размещения объектов декоративно-монументального искусства;
- 5) проведения архитектурных конкурсов;
- 6) иным вопросам, входящим в компетенцию органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

Статья 10. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен Положением о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Черемушкинского сельского поселения .
3. Публичные слушания проводятся в соответствии с порядком, установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и с учётом положений ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия дает рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.
6. На основании рекомендаций комиссии глава местной администрации в течении 3 дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.
7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования , решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 12. Порядок принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- 1 Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных

градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки направляют в комиссию по градостроительному регулированию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства..

2. К заявлению прикладываются документы, подтверждающие, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует требованиям технического регламента, а до вступления в силу в установленном законом порядке технического регламента - нормативным техническим документам(СНиП, СанПин, ГОСТ) в части, не противоречащей Федеральному закону « О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу РФ.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с порядком, установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и Градостроительным кодексом РФ.

4. Комиссия на основании заключения о результатах публичных слушаний документов, установленных частью 2 настоящей статьи, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Черемушкинского сельского поселения.

5. Глава администрации Черемушкинского сельского поселения в течении семи дней со дня поступления указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ульяновской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также 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 (кварталов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без

определения границ иных земельных участков;

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 (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков 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) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

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; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- 2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
 - 3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
 - 4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
 - 5) выдачи разрешений на строительство;
 - 6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.
5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его деления на несколько земельных участков.

Статья 15. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ульяновской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

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

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов 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 водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

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 (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

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 территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности

установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

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

Глава муниципального образования Черемушкинское сельское поселение 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 по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

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

Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ульяновской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования Черемушкинское сельское поселение решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты правил землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

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.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может осуществляться путем опубликования в средствах массовой информации; объявления по радио или телевидению, объявления на официальном сайте органа местного самоуправления; вывешивание объявлений в зданиях администраций района и местных исполнительных органов, в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

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 (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана организовать проведение публичных слушаний не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

Статья 17. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований)

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Черемушкинского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию.

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и так далее), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

При получении заявки Комиссия:

1) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, регистрирует заявку;

2) в срок не более трех недель со дня регистрации заявки готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех дней после регистрации заявки запрашивает письменные заключения

по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на карте ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия .

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- 1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- 2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- 3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

2. Решение о предоставлении специального согласования принимается главой муниципального образования Черемушкинское сельское поселение в течение 3 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 3 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

3. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат с интересами станицы;
- 3) допустимы архитектурным требованиям, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения

чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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 всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой муниципального образования Черемушкинское сельское поселение в течение 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

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

Статья 18. Действие Правил по отношению к генеральному плану Черемушкинского поселения, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный генеральный план Черемушкинского сельского поселения Инзенского района, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Черемушкинского сельского поселения по представлению соответствующих заключений органа, уполномоченный в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Черемушкинского поселения;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 19. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального образования Инзенский район в лице главы муниципального образования Инзенский район, Совета муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, органы местного

самоуправления муниципального образования Черемушкинское сельское поселение в пределах их полномочий, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Статья 20. Внесение изменений в Правила

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

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

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

Глава муниципального образования Черемушкинское сельское поселение с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 16 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также 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 всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе муниципального образования Черемушкинское сельское поселение, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава муниципального образования Черемушкинское сельское поселение направляет проект соответствующих предложений в Совет муниципального образования Черемушкинское сельское поселение.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

3. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 21. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования Инзенский район, а так же органы местного самоуправления муниципального образования Черемушкинское сельское поселение в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 22. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 23. Схемы градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Черемушкинское сельское поселение

На схеме градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (сельские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты - особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда(за пределами сельской черты), земли водного фонда, другие;

До введения в действие зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения и утверждения границ и режимов их содержания, положением, регулирующим использование недвижимости с позиции охраны объектов культурного наследия на территории сельского поселения является:

- а) единый государственный реестр (перечень) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), стоящих на государственной охране и вновь выявленных объектов культурного наследия сельского поселения (приложение № 2).

1. **Схема градостроительного зонирования территории с. Черемушки, с. Поддубное.**
2. **Схема градостроительного зонирования территории с. Репьевка.**
3. **Схема градостроительного зонирования территории с. Б. Борисовка.**
4. **Схема градостроительного зонирования территории с. Аристовка.**
5. **Схема градостроительного зонирования территории с. Бояркино.**
6. **Схема градостроительного зонирования территории с. М. Борисовка, д. Междуречье.**

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков (включая земельные участки с расположенными на них объектами, не являющиеся объектами капитального строительства) и объектов капитального строительства.

Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Черемушкинское сельское поселение

КЛАССИФИКАТОР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
1	2	3	4	5
ЖЗ	Жилая зона	ЖЗ1	Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания	Индивидуальные жилые дома
				Многоквартирные жилые дома до 4-х этажей
				Объекты дошкольного образования
				Объекты общего образования
				Объекты здравоохранения
				Объекты общественного питания
				Объекты делового и финансового назначения
				Объекты социального и коммунально-бытового назначения
				Административные объекты
				Гостиницы
				Объекты физкультуры и спорта
				Объекты культуры
				Многофункциональные объекты
		ЖЗ2	Зона жилой застройки средней этажности	Индивидуальные жилые дома
				Многоквартирные жилые дома до 4-х этажей
				Объекты дошкольного образования
				Объекты общего образования
				Объекты здравоохранения
				Объекты общественного питания
				Объекты делового и финансового назначения
				Объекты социального и коммунально-бытового назначения
				Административные объекты
				Гостиницы
				Объекты физкультуры и спорта
				Объекты культуры
				Многофункциональные объекты
ОДЗ	Общественно-деловые зоны	ОДЗ1	Зона административно-делового назначения	Среднеэтажные жилые дома
				Жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
1	2	3	4	5
				коммунально-бытового назначения и обслуживания населения
				Объекты дошкольного образования
				Объекты общего образования
				Объекты здравоохранения
				Объекты культуры
				Объекты торговли, досуга и развлечений
				Объекты общественного питания
				Объекты социального и коммунально-бытового назначения
				Стоянки автомобильного транспорта
				Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности
				Административные объекты
				Объекты делового и финансового назначения
				Объекты физкультуры и спорта
				Гостиницы
				Многофункциональные объекты
		ОД32	Зона размещения объектов социально-бытового назначения	Индивидуальные жилые дома
				Среднеэтажные жилые дома
				Жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения
				Объекты дошкольного образования
				Объекты общего образования
				Объекты здравоохранения
				Объекты культуры
				Объекты торговли, досуга и развлечений
				Объекты общественного питания
				Объекты социального и коммунально-бытового назначения
				Объекты санитарно-экологического назначения
				Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса
				Объекты по обслуживанию автомобилей
				Стоянки автомобильного транспорта
				Объекты для осуществления средней и

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
1	2	3	4	5
				малой производственной и предпринимательской деятельности
				Административные объекты
				Объекты делового и финансового назначения
				Культовые объекты
				Объекты физкультуры и спорта
				Гостиницы
				Многофункциональные объекты
		ОДЗ3	Зона размещения объектов здравоохранения	Объекты здравоохранения и медицинского назначения
				Объекты социальной защиты
				Объекты оздоровительных учреждений
				Объекты санитарно-экологического назначения
		ОДЗ4	Зона размещения объектов образования	Объекты образования
				Объекты физкультуры и спорта
		ОДЗ5	Зона размещения объектов культурно-досугового назначения	Монументы
				Архивы, библиотеки
				Музеи, выставочные залы
				Мемориальные памятники
				Религиозно-культовые объекты
				Театры, кинотеатры, видеозалы
				Дома культуры
				Клубы
				Издательства
			прочие	
ПЗ	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	ПЗ1	Зона размещения производственных объектов III класса вредности	Административные объекты
				Объекты торговли
				Коммунальные и складские объекты
				Производственные объекты, базы
				Объекты инженерной инфраструктуры
				Объекты связи
				Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры
Объекты санитарно-экологического назначения				

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
1	2	3	4	5
				Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса
				Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности
				Многофункциональные объекты
		ПЗ2	Зона размещения производственных объектов III класса вредности	Административные объекты
				Объекты торговли
				Коммунальные и складские объекты
				Производственные объекты, базы
				Объекты инженерной инфраструктуры
				Объекты связи
				Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры
				Объекты дорожного сервиса
				Объекты санитарно-экологического назначения
				Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса
				Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности
				Многофункциональные объекты
				Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса
				Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности
				Многофункциональные объекты
СХ	Сельскохозяйственные зоны	СХ1	Зоны сельскохозяйственных угодий	Пашни
				Сенокосы
				Сады
				Огороды
		СХ2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения	Теплицы
				Питомники
				Пасеки
				Животноводческие комплексы
				Птицефабрики
РЗ	Рекреационные зоны	РЗ1	Зона зеленых насаждений общего пользования	Парки, сады
				Скверы, бульвары, аллеи

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
1	2	3	4	5
				Набережные
		P32	Зона отдыха, туризма, физкультуры и спорта	Парки, сады, скверы, лесопарки
				Объекты торговли, досуга и развлечений
				Объекты отдыха и туризма
				Объекты физкультуры и спорта
СН	Зона специального назначения	СН1	Зона ритуального назначения	Кладбища

Статья 25. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства.

Жилые зоны.

ЖЗ1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зона выделена:

- на основе существующей территории застройки индивидуальными жилыми домами, включающей отдельно стоящие малоэтажные жилые дома;
- для развития комфортной жилой застройки и сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- для создания условий по размещению необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Условно разрешенные виды использования

- Объекты по обслуживанию автомобилей;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Культурные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах;
- Объекты охраны общественного порядка;

- Объекты инженерной инфраструктуры;
- Объекты пожарной безопасности.

Наименование вида разрешённого использования указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.1. Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилого дома 300 кв. метров

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка (включая мансардный этаж) – 3 этажа.

3.3. Максимальная высота зданий, строений и сооружений на территории земельного участка – 15 метров.

3.4 Минимальные отступы от границ соседних земельных участков:

- 3 метра до объектов капитального строительства;

- 1 метр до хозяйственных построек;

- в случае примыкания к объектам капитального строительства соседнего земельного участка, при обязательном наличии глухих стен у обоих примыкающих зданий-0 метров по со

гласованию со смежными землепользователями.

3.5 Максимальная высота ограждений земельных участков:

- вдоль транспортных магистралей - 2,5 м

- вдоль улиц и проездов - 1,8 м

- между соседними участками застройки - 1,8 м без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м — по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 м может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта. Норм инсоляции и освещенности.

ЖЗ2 Зона жилой застройки средней этажности

1. Зона выделена:

- на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 4-х этажей) преимущественного многоквартирного жилья;
- для развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- для создания условий размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования

- Объекты по обслуживанию автомобилей;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Культовые объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах;
- Объекты охраны общественного порядка;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение №1).

3. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

3.1 Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории.

3.2 Минимальный отступ жилых зданий от красной линии — 3 м.

3.3 Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий — 25 м.

3.4 Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа — 15 м.

3.5 Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа — 20 м.

3.6 Минимальное глубина участка (п- ширина жилой секции)-(10,5+п) м.

3.7 Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) — 7,5 м.

3.8 Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-х) — 4 м.

3.9 Минимальная суммарная ширина боковых дворов — 8 м.

3.10 Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат — 6 м.

3.11 Максимальная высота здания — 12 м.

3.12 Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости — 6м.

3.13 Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости — 8 м.

Общественно-деловые зоны

ОДЗ1. Зона административно-делового назначения

1. Зона выделена:

- для развития существующей и вновь строящейся комфортной застройки зон и территорий сельского значения;
- для повышения деловой активности центров сельского значения;
- для объектов общественно – делового назначения в сочетании с жилой застройкой, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду и объекты культурного наследия;
- для развития сферы социального и культурно – бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Условно разрешенные виды использования

- Индивидуальные жилые дома;
- Среднеэтажные жилые дома;
- Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах;
- Объекты охраны общественного порядка;
- Объекты инженерной инфраструктуры;
- Объекты пожарной безопасности.

Наименование вида разрешенного использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

ОД32. Зона размещения объектов социально-бытового назначения

1. Зона выделена:

- для развития существующей и вновь строящейся комфортной застройки зон и территорий ;
- для повышения деловой активности центров;
- для объектов общественно – делового назначения в сочетании с жилой застройкой, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду и объекты культурного наследия;
- для развития сферы социального и культурно – бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования

- Индивидуальные жилые дома;
- Среднеэтажные жилые дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах;
- Объекты охраны общественного порядка;
- Объекты инженерной инфраструктуры;
- Объекты пожарной безопасности.

Наименование вида разрешенного использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

ОДЗЗ. Зона размещения объектов здравоохранения

1. Зона выделена:

- для комплексного размещения учреждений здравоохранения, медицины и учреждений социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны
- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Специализированные типы жилья;
- Объекты торговли, досуга и развлечений;
- Объекты по обслуживанию автомобилей;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Объекты научно-исследовательских учреждений;
- Культовые объекты;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования, указанное для данной территориальной зоны, может детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение №1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

ОДЗ4. Зона размещения объектов образования

1. Зона выделена:

- для комплексного размещения объектов специального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны;
- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования

- Индивидуальные жилые дома;
- Среднеэтажные жилые дома;

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Аптеки;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Лектории;
- Физкультурно-оздоровительные сооружения;
- Предприятия общественного питания;
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

Наименование вида разрешенного использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

ОД35. Зона размещения объектов культурно-досугового назначения

Зона выделена для размещения объектов культуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные среднеэтажные жилые дома
- Организации, учреждения управления;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Учреждения образования;
- Религиозно-культурные объекты;
- Магазины, временные торговые объекты;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Объекты здравоохранения;
- Объекты физкультуры и спорта.

Вспомогательные виды использования

- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Объекты инженерной инфраструктуры;
- Предприятия общественного питания;
- Гаражи ведомственных автомобилей легковых и специального назначения.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

ПЗ1. Зона размещения производственных объектов III класса вредности

1. Зона выделена:

- с целью формирования комплексов преимущественно коммунальных предприятий, складских баз не выше III класса вредности с высокими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов;
- с целью создания комфортных и благоприятных условий для работы;
- для создания условий размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты здравоохранения и медицинского назначения;
- Объекты общественного питания;
- Объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- Объекты охраны общественного порядка;
- Культовые объекты;
- Объекты делового и финансового назначения;
- Объекты физкультуры и спорта;
- Объекты пожарной безопасности.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

ПЗ2. Зона размещения производственных объектов IV и V класса вредности

1. Зона выделена:

- с целью формирования комплексов преимущественно коммунальных предприятий, складских баз не выше III класса вредности с высокими уровнями шума и загрязнения,

- допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов;
- с целью создания комфортных и благоприятных условий для работы;
 - для создания условий размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты здравоохранения и медицинского назначения;
- Объекты общественного питания;
- Объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- Объекты охраны общественного порядка;
- Объекты по обслуживанию автомобилей
- Объекты образования;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Административные объекты;
- Объекты делового и финансового назначения;
- Объекты физкультуры и спорта;
- Объекты пожарной безопасности.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

Сельскохозяйственные зоны

СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий.

1. Зона выделена с целью:

-сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, обеспечивающих их инфраструктуру.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Складские объекты;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий.

1. Зона выделена с целью:

-сохранения и развития производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инженерную и транспортную инфраструктуру, сохранения и развития земель сельскохозяйственного назначения.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты охраны общественного порядка;
- Объекты пожарной безопасности;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

Зоны рекреационного назначения

РЗ1. Зона зеленых насаждений общего пользования

1. Зона выделена для сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов капитального строительства.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования

- Объекты торговли, досуга и развлечений;
- Объекты общественного питания;
- Объекты отдыха и туризма;
- Объекты физкультуры и спорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты охраны общественного порядка;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Административные объекты;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем

объектов для размещения в составе территориальных зон (приложение № 1)

3. Размещение капитальных объектов разрешённых видов использования допускается при условии:

1) если их применение не сокращает площадь зелёных насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной территориальной зоны или в границах административного района;

2) если санитарно-защитные зоны этих объектов не затрагивают озеленённые территории общего пользования

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Р32. Зона отдыха, туризма, физкультуры и спорта

1. Зона выделена для сохранения и развития, создания новых, ценных в природном отношении территорий, пригодных для комплексного размещения объектов физкультуры и спорта, отдыха, досуга и развлечений; для создания комфортных условий обслуживания посетителей.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты культуры;
- Объекты досуга и развлечений;
- Объекты торговли;
- Объекты общественного питания;
- Объекты специализированного образования: детские спортивные школы;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Административные объекты.

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (приложение № 1)

3. Размещение капитальных объектов разрешённых видов использования допускается при условии:

1) если их применение не сокращает площадь зелёных насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной территориальной зоны или в границах административного района;

2) если санитарно-защитные зоны этих объектов не затрагивают озеленённые территории общего пользования

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Зоны специального назначения

СН1. Зона ритуального назначения

1. Зона выделена для размещения объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты торговли (цветы, похоронные принадлежности);
- Объекты охраны общественного порядка;
- Стоянки автомобильного транспорта;
- Культовые объекты;
- Объекты инженерной инфраструктуры.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Статья 26. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. До утверждения в установленном порядке зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования Черемушкинское сельское поселение ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в зонах охраны объектов культурного наследия (в соответствии с Генеральным планом) градостроительная деятельность подлежит особому регулированию под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Ульяновской области «Об охране объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ульяновской области».

Особое регулирование включает в себя согласование градостроительной документации с соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

2. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр (перечень) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и территорий выявленных объектов культурного наследия Черемушкинского сельского поселения, решение о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

3. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных

участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. На территориях санитарно-защитных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ. Устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории санитарно-защитной зоны не допускается размещение:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2) Виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора:

- озеленение территории с применением газо-пылеустойчивых и санирующих растений;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения

для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;
- артезианские скважины для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса;
- объекты санитарно-экологического назначения.

4. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного значения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Приложение №1. Расширенный перечень объектов для размещения в составе территориальных зон

Жилые объекты

Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, общежития, специализированный жилой дом (интернат, дом для престарелых и инвалидов, жилой дом и общежитие на территории учреждений для персонала, сотрудников, учащихся), садовый дом, дачный дом

Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах

Баня, бассейн, гараж, теплица, оранжерея, беседка, площадка для шашлыка и барбекю, склад для инвентаря

Объекты здравоохранения и медицинского назначения

Больница, поликлиника, диспансер, консультация женская, амбулатория, клиника, госпиталь, фельдшерский и фельдшерско-акушерский пункт, медицинский кабинет (различных видов), станция скорой медицинской помощи, родильный дом, кухня молочная, раздаточный пункт кухни молочной, аптека и аптечный пункт, станция санитарно-эпидемиологическая, санаторий, пансионат, санаторий детский, санаторий-профилакторий

Объекты дошкольного образования

Детское дошкольное учреждение, детский сад, специализированные детские дошкольные учреждения

Объекты общего образования

Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования: школа, гимназия, лицей, школа - интернат, школа для детей сирот, специализированная школа

Объекты оздоровительных учреждений

Дом отдыха, пансионат, база отдыха с летним расширением, база туристическая с летним расширением, лагерь-база отдыха.

Объекты культуры

Театр, клуб, дом культуры, кинотеатр, концертный зал, зрелищно-спортивный зал, конференц-зал, цирк, филармония, библиотека, архив, музеи, выставочный зал, танцевальный зал, галерея, творческие, художественные, архитектурные мастерские, дом творчества, школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая), дом техники, мемориальные и монументальные памятники и комплексы, декоративные объекты и композиции, фонтаны.

Объекты торговли, досуга и развлечений

Зал игровых автоматов, аттракционы, детская игровая комната, зал компьютерных игр, танцзал, дискотека, развлекательный клуб, досугово-развлекательный центр (комплекс), кафе, видеосалон, боулинг, бильярд, магазин, магазин специализированный, универсам, гастроном, торговый салон,

автосалон, торговый центр, магазин оптовой торговли, магазин по продаже товаров первой необходимости, торгово-выставочный центр (комплекс), рынок крытый, рынок открытый, павильон рыночный, павильон торговый, рыночный комплекс, торгово-складской комплекс, в том числе объекты торговли временного и сезонного характера (киоски, лотки и другие подобные объекты).

Объекты общественного питания

Столовая, кафе, ресторан, закусочная, буфет, бар, специализированные объекты общественного питания, в том числе объекты общественного питания временного и сезонного характера.

Объекты социального и коммунально-бытового назначения

Объекты бытового обслуживания: химчистка, прачечная, парикмахерская, салон красоты, баня, пункт проката, дом быта, дом моды, ломбард, транспортное агентство, специализированные мастерские по ремонту и обслуживанию, общественные туалеты;

Объекты коммунального и жилищно-коммунального обслуживания: жилищная управляющая компания, центр расчета коммунальных платежей, расчетно-сервисный центр;

Гостиница;

Административные, юридические, финансовые организации: объекты администраций, нотариальные учреждения, юридические учреждения, отделения банков, предприятия и учреждения социального обслуживания и обеспечения.

Предприятия и отделения связи: почтамт, почта, телеграф, узел связи, переговорный пункт;

Учреждения здравоохранения: поликлиника, пункт первой медицинской помощи, медицинский кабинет, раздаточный пункт детской молочной кухни, аптека, аптечный пункт;

Объекты торговли, магазин товаров первой необходимости;

Объекты общественного питания: столовые, кафе;

Объекты физической культуры и спорта: физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивный зал, спортивные площадки, спортивные сооружения;

Объекты охраны общественного порядка – объекты учреждений и организаций по охране общественного порядка, временные объекты учреждений и организаций охраны общественного порядка

Объекты по обслуживанию автомобилей

Мастерская (предприятие) по обслуживанию автомобилей, мастерская (предприятие) автосервиса, технический центр по обслуживанию автомобилей, технический центр по обслуживанию и продаже автомобилей, автомобильная мойка, автозаправочная станция, автогазозаправочная станция

Стоянки автомобильного транспорта

Стоянка автомобильного транспорта, гараж и стоянки (подземные, наземные, многоэтажные), гаражи для автотранспорта инвалидов и ветеранов

Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности

Малые и средние предприятия и мастерские изделий народных и художественных промыслов, пекарни, столярные, слесарные, кузнечные, ювелирные, гончарные, ткацкие, швейные,

деревообрабатывающие, перерабатывающие, мебельные

Административные объекты

Административные объекты учреждений и организаций органов местного самоуправления, здания банков, объекты администраций, органов юстиции, правосудия, следствия и судопроизводства, безопасности, налоговой службы

Культовые объекты

Монастырь, подворье, собор, храм, церковь, колокольня, часовня, иконная лавка, молельный дом, мечеть, минарет, синагога, костел, семинария

Объекты делового и финансового назначения

Объекты офисов и контор различных обществ, предприятий, организаций, объекты юридического, делового и финансового назначения, банки, информационные центры

Коммунальные и складские объекты

Склады и складские комплексы, склады продовольственных товаров, склады непродовольственных товаров, холодильники распределительные, оптовые и мелкооптовые базы, автохозяйства, автопарки

Производственные объекты

Предприятия, производства, заводы, комбинаты

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты и сооружения электроснабжения, связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовой, дренажной и дождевой канализации), очистные сооружения

Объекты связи

Почтамт, узел связи, объекты телевидения, радио, телефонной, спутниковой, сотовой связи, антенны и антенные поля, ретрансляторы

Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры

Сооружения и коммуникации автомобильного транспорта: автовокзалы, станции технического обслуживания грузовых автомобилей, станции автозаправочные, станции автогазозаправочные, парки автомобильные и таксомоторные, остановочные пункты

Объекты дорожного сервиса - автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, стоянки автомобильного транспорта, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, временные объекты дорожного сервиса, включая остановочные пункты

Объекты зоны сельскохозяйственного назначения

Объекты для ведения сельского хозяйства, объекты для строительства дач, объекты для ведения садоводства, объекты для ведения огородничества, объекты развития сельскохозяйственного назначения, объекты для ведения личного подсобного хозяйства, жилищное строительство, оранжереи, теплицы, сарай, мастерская, баня, объекты для содержания домашнего скота и птицы, объекты для ведения пчеловодства, объекты для ведения рыбного хозяйства

Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса

Ветеринарная лечебница (без содержания животных), пункты временного содержания безнадзорных животных, приюты для содержания бездомных животных, питомники и гостиницы для животных, кинологовические парки, городки, площадки и зоны для выгула и дрессировки собак, клубы любителей животных, центры помощи животным, станции по борьбе с болезнями животных

Объекты санитарного – экологического назначения – контейнерные площадки для сбора ТБО, пункты приёма от населения чистого вторсырья, специализированные киоски розничной реализации населению родниковой воды, пункты экологического контроля.

Объекты рекреационного назначения

Объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, водоёмы, пляжи, детские туристические станции, леса и лесопарки, туристские, дендрологические, кинологовические скверы, ботанические сады, бульвары, набережные, учебно-туристические тропы и трассы, прогулочные конные и веломаршруты, детские и спортивные лагеря

Объекты физкультуры и спорта

Дворец спорта, спортивный корпус, манеж легкоатлетический, спортзал, стадион, трибуны стадионов, поле футбольные, спортивные площадки, корт, бассейн (открытый и закрытый), спортивный клуб, лыжные и горнолыжные базы, спортивная база, лодочная станция, база конно-спортивная, спортивно-оздоровительный комплекс (открытый и закрытый), физкультурно-оздоровительный комплекс, тир, база мото-велоспорта, база рыбно-спортивная, школа спортивная детско-юношеская, велодром, велотрек, стрельбище для пулевой стрельбы, каток с искусственным льдом (крытый и открытый), автодром, картодром, роликодром

Объекты отдыха и туризма

Дома отдыха, пансионаты, кемпинги, дачи дошкольных учреждений, детские лагеря отдыха, базы отдыха, учреждения отдыха и туризма, гостиницы, турбазы, мотели, кемпинги, пляжи

Объекты культуры и отдыха

Парки культуры и отдыха, зоопарки, театры летние, кинотеатры летние, залы киноконцертные летние, аттракционы, киноплощадки, эстрады Объекты физкультуры и спорта

Специальные объекты

Кладбище, крематорий, скотомогильник, объект размещения и переработки отходов потребления, объекты специального назначения, пенитенциарные объекты (изоляторы, тюрьмы, колонии, общежития условно освобожденных), военные объекты

Многофункциональные, комплексные объекты

Многофункциональный жилой комплекс, многофункциональный торговый комплекс, многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, многофункциональный спортивно-развлекательный комплекс, многофункциональный торгово-офисный комплекс, досугово-развлекательный центр (комплекс), административно-торговый комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс, технический центр по продаже и обслуживанию автомобилей

Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

Объекты мелкорозничной торговли: киоски печатной продукции, киоски мелкорозничной сети, павильоны, лотки, ярмарочное оборудование, торговые автоматы;

Остановочные навесы, остановочные пункты, остановочные навесы с киоском, пункты реализации билетов на городской пассажирский транспорт;

Объекты общественного питания: сезонные (летние) кафе, павильоны, сезонные лотки, площадки с навесами;

Объекты по предоставлению услуг: справочные, мастерские мелкого ремонта, чистка обуви, банкоматы, пункты оплаты услуг;

Пункты охраны общественного порядка;

Объекты рекламы и информации: информационные установки, рекламные установки, рекламные тумбы, рекламные конструкции;

Объекты отдыха, развлечений, массовых мероприятий: трибуны, эстрады, аттракционы, скейтдромы, роллдромы, катки, горки;

Стоянки автомобильного транспорта (крытые и открытые).

Приложение №2

Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) муниципального образования Черемушкинское сельское поселение

№п/п	Местоположение	Наименование	Документ о постановке на госохрану и статус(Федеральный, Региональный, Муниципальный, Выявленный)
1	с. Бояркино	Памятник воинам — землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1970-е гг.	Расп. Гл. Адм. У. о. От 29.07.99 №959-р Выявленный
2	с. Аристовка	Церковь в честь Покрова Богородицы (православный приходской трехпрестольный храм)	Решение облисполкома от 12.02.90 №79

		1821 г.	Региональный
3	с. Б. Борисовка	Фундамент церкви Казанско-Богородской(православный приходской двухпрестольный храм) 1690-е гг.	Расп. Гл. Адм. У. о. От 29.07.99 №959-р Выявленный
4.	с. Бояркино	Фундамент церкви во имя Архангела Михаила (православный приходской двухпрестольный храм)	Расп. Гл. Адм. У. о. От 29.07.99 №959-р Выявленный
5.	с. Поддубное	Церковь Архангела Михаила (православный приходской двухпрестольный храм) 1842 г.	Решение облисполкома от 12.02.90 №79 Региональный
6.	с. Репьевка	Церковь Архангела Михаила (православный приходской двухпрестольный храм) 1850 г.	Решение облисполкома от 12.02.90 №79 Региональный

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

с. Бояркино Инзенского района Ульяновской области

Градостроительное зонирование территории. М 1: 5000



Виды территориальных зон

Жилые зоны

- ЖЗ1** Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания
- ЖЗ2** Зона жилой застройки средней этажности

Общественно-деловые зоны

- ОДЗ1** Зона административно-делового назначения
- ОДЗ2** Зона размещения объектов социально-бытового назначения
- ОДЗ3** Зона размещения объектов здравоохранения
- ОДЗ4** Зона размещения объектов образования
- ОДЗ5** Зона размещения объектов культурно-досугового назначения

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

- ПЗ1** Зона размещения производственных объектов III класса вредности

Сельскохозяйственные зоны

- СХ1** Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ2** Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зоны рекреационного назначения

- РЗ1** Зона зеленых насаждений общего пользования
- РЗ2** Зона отдыха, туризма, физкультуры и спорта

Зона специального назначения

- СН1** Зона ритуального назначения

Зона резервного фонда

- РФ1** Зона резервных территорий

Условные обозначения

Границы

- Существующая граница села
- Граница водоохранной зоны
- Граница прибрежной зоны

№ п/п	№ документа	Дата	Исполнитель	Проверенный	Согласованный	Утвержденный
1	1	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
2	2	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
3	3	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
4	4	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
5	5	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
6	6	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
7	7	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
8	8	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
9	9	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
10	10	2010	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.

