



*Заказчик: Администрация Семейкинского сельского поселения
Шуйского муниципального района Ивановской области*

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СЕМЕЙКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ШУЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Заказ № 12124

Директор

В.И. Зайцев

Технический директор

Л.Д. Франк

Главный инженер проекта

А.С. Опекунов

2012г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.

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

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.

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

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования .

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

Статья 13. Общие положения по планировке территории.

Статья 14. Проекты планировки территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

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

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.

Согласовано		

Взам. инв. №	

Подп. и дата	

						12124 - ПЗЗ			
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Правила землепользования и застройки Семейкинского сельского поселения.	Стадия	Стр.	Всего
								1	
							ООО «Ивановопроект»		

Инв. № подл.	ГИП	Опекунов		
	Архитектор	Скпярова		

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

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

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

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

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории Семейкинского сельского поселения.

Часть III. Градостроительные регламенты.

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

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

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

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.

Статья 34. Ограничения использования земельных участков по условиям охраны объектов культурного наследия.

Приложение.

Карта градостроительного зонирования Семейкинского сельского поселения (М 1:20000) — л. 1.

Карта градостроительного зонирования. Фрагменты (М1:5000) — л. 2-7.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
2

Введение.

Правила землепользования и застройки Семейкинского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (2004г.), Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ (2007г.), Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормами градостроительного проектирования Ивановской области (2009г.), Схемой территориального планирования Шуйского муниципального района.

В данной редакции ПЗЗ разработаны применительно ко всей территории Семейкинского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создание условий для устойчивого развития территории;
- создание условий для планировки территории (на основе разработанных генпланов);
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц в сфере градостроительства;
- создание условий для привлечения инвестиций.

В Семейкинском сельском поселении на время разработки ПЗЗ генпланы имеются для следующих населенных пунктов:

- деревня Филино — (Заказ 11135, 2012г);
- деревня Семейкино — (Заказ 12088, 2012г).

На остальной территории поселения нет утвержденных документов территориального планирования, поэтому территориальные зоны установлены в соответствии с существующим использованием территорий. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений осуществляется в рамках фактически существующего землепользования.

На основании ст.18, ч.6 Градостроительного кодекса РФ Совет Семейкинского сельского поселения принял решение об отсутствии необходимости подготовки генерального плана на территории поселения, кроме генпланов населённых пунктов, разработанных ранее. Не предполагается изменение существующего использования на части территории поселения без генпланов.

Для частичного достижения вышеуказанных целей разработанных ПЗЗ в состав видов разрешенного использования градостроительных регламентов включен более широкий спектр видов деятельности, чем фактически существующий.

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.

3

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

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

- Градостроительный кодекс РФ, гл.1, ст.1.
- Свод правил СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Б (обязательное).
- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области. Приложение 1 (обязательное).
- Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешенное использование земельных участков – использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

ограничениями на использование, установленными в соответствии с законодательством.

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

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным, Водным и Лесным кодексами Российской Федерации предусматривают в Семейкинском сельском поселении (на всей территории) систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на градостроительном зонировании – делении территории поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

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

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

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила устанавливают деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.

5

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

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

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

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Семейкинского сельского поселения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

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

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

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

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

3) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент включает виды разрешенного использования недвижимости (статья 29, часть III настоящих Правил):

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения действующих нормативных 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;

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
7

Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.

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

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

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);
- 2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;
- 3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;
- 4) не соответствуют ограничениям, указанным в ст.31 - 34 Правил.

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

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
8

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

Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

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

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Шуйский муниципальный район, Семейкинское 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 Шуйского муниципального района, администрацию Семейкинского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельных участков для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство или реконструкцию.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

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

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Порядком деятельности Комиссии, которое утверждается Главой администрации Семейкинского сельского поселения.

2. Председателем Комиссии является Глава администрации Семейкинского сельского поселения.

В состав Комиссии входят представители администрации Семейкинского сельского поселения.

В состав комиссии также включаются:

- депутаты представительного органа местного самоуправления сельского поселения (жители Семейкинского сельского поселения).

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата	

12124 - ПЗЗ

Стр.
9

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

В состав комиссии могут включаться представители администрации Шуйского муниципального района, проектных организаций, связанные с разработкой ПЗЗ и государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

- 1) Организацию разработки и утверждение ПЗЗ.
- 2) Организацию проведения публичных слушаний (по главе 4 ПЗЗ).
- 3) Подготовку предложений о внесении изменений в ПЗЗ (по ст.20,21 ПЗЗ).
- 4) Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.
- 5) Рассмотрение заявок на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования.

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

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

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.

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

2. В Семейкинском сельском поселении к их основным полномочиям в части обеспечения применения ПЗЗ Семейкинского сельского поселения относятся:

- обеспечение разработки и утверждение ПЗЗ, а также изменений к ним;
- обеспечение разработки и утверждение генеральных планов сельского поселения в целом или отдельным населённых пунктов;
- обеспечение разработки и утверждение документации по планировке территории;
- вынесение на рассмотрение в Совет Семейкинского сельского поселения градостроительной документации;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство на территории Семейкинского сельского поселения;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории Семейкинского сельского поселения.

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
10

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

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

Согласно Устава Семейкинского сельского поселения, основные вопросы местного значения рассматриваются на заседаниях Совета. К ним, в частности, относится утверждение правил землепользования и застройки.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.

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

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность.

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

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

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

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

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

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

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

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее-

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.

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

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

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

Статья 13. Общие положения о планировке территории.

1. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

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

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

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, групп и участков застройки),

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

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

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

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

Статья 14. Проекты планировки территории.

1. Проекты планировки на территории Семейкинского сельского поселения выполняются в соответствии со Схемой территориального планирования Шуйского муниципального района, генеральными планами и ПЗЗ и не должны им противоречить.

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

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

4. Проект планировки территории разрабатывается специализированной проектной организацией.

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата	

6. Проект планировки территории согласовывается главой администрации Семейкинского сельского поселения, и утверждаются Администрацией Шуйского муниципального района.

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

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

Статья 15. Проекты межевания территории.

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

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

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

4. В составе проектов межевания может осуществляться подготовка ГПЗУ.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. ГПЗУ готовится специалистами, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства (Семейкинского сельского поселения или отдела Шуйского муниципального района).

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

5. ГПЗУ являются обязательным основанием для:

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата		

12124 - ПЗЗ

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.

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

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

- 1) проекты генпланов и правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территории;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

5. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, представителями администрации Семейкинского сельского поселения, а также, по запросу Комиссии – специалистами отдела Шуйского муниципального района или проектной организацией.

6. Комиссия оповещает о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений на информационных стендах, в месте расположения земельного участка, и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- 1) характер обсуждаемого вопроса;
- 2) дата, время и место проведения публичных слушаний;
- 3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни назначается не ранее 15 часов местного времени.

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

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

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

Исключениями являются случаи, когда посредством документации по планировке территории:

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

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

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

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

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

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

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

4. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Стр.
			12124 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата				

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

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

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

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования.

1. Ранее действовавшая документация территориального планирования на территории Семейкинского сельского поселения (до 2012 года) считается не действующей.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

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

2. В случае внесения изменений в генеральные планы на территории Семейкинского сельского поселения соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие ПЗЗ.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;
- органы местного самоуправления Шуйского муниципального района;
- органы местного самоуправления Семейкинского сельского поселения;
- правообладатели объектов недвижимости на территории Семейкинского сельского поселения.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления Шуйского муниципального района, а так же органы местного самоуправления Семейкинского сельского

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.

18

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

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

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

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

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

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

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

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

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

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

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

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган - администрация Семейкинского сельского поселения или отдел Шуйского муниципального района. Исключениями являются случаи, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ.

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

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган - администрация Семейкинского сельского поселения или отдел Шуйского муниципального района .

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

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

1. Контроль в сфере землепользования и застройки Семейкинского сельского поселения осуществляется:

- Администрацией Семейкинского сельского поселения;

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
20

- Администрацией Шуйского муниципального района;
- уполномоченными органами государственной власти.

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

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

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

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						Стр.
							12124 - ПЗЗ	21
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата			

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории Семейкинского сельского поселения.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Жилые зоны:	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
Ж - 3	Зона земельных участков.
Общественно-деловые зоны:	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
О - 2	Зона перспективного объекта.
Производственные зоны:	
П-1	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ -50м).
П-2	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ -100м).
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры.
ИТ-3	Зона индивидуального транспорта.
Зоны сельскохозяйственного использования:	
С-1	Зона сельскохозяйственных угодий.
С-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения.
С-3	Зона садоводческих товариществ и дачных хозяйств.
Зоны рекреационного назначения:	
Р-1	Зона природных территорий.
Р-2	Зона акватории реки.
Зоны режимных территорий:	
РО-1	Зона режимного объекта.
Зоны специального назначения:	
СН-1	Зона кладбища.

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

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

12124 - ПЗЗ

Стр.
22

Часть III. Градостроительные регламенты.

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

Жилые зоны.

Ж - 1 . Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения формирования жилых групп и участков жилой застройки из отдельно стоящих малоэтажных индивидуальных жилых домов с учётом застроенной территории.

Возможность содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 0,1 га (10 соток).

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные одноэтажные жилые дома с участками;
- магазины товаров первой необходимости;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- почтовое отделение;
- аптека;
- противопожарные водоёмы;
- инженерные сооружения.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- огороды, сады, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения мелкого домашнего скота (свиньи, козы, кролики и пр.) и птицы;
- хозяйственные постройки для прочих нужд;
- бани, сауны (индивидуального пользования);
- гаражи или открытые автостоянки - до 2 автомашин на придомовом участке (для хранения автомобилей проживающих граждан);
- детские площадки;
- объекты благоустройства и озеленения;
- общественные колонки и колодцы;
- индивидуальные колодцы;

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

- индивидуальные скважины для забора воды;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные туалеты на участках;
- выгребы;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- инженерные коммуникации.

Ж -2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения формирования квартала жилой застройки с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей с учётом застроенной территории.

Возможность размещения объектов обслуживания.

Данная зона установлена для деревни Филино.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины торговой площадью до 40 м², без специализированных магазинов строительных материалов и магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;
- административные и жилищно-эксплуатационные службы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- аптека;
- парикмахерская.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха;
- детские площадки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- площадки для выгула собак;
- объекты ландшафтного дизайна;
- элементы благоустройства и озеленения во дворах;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- объекты инженерных инфраструктур.

Ж -3. Зона земельных участков.

Зона Ж-3 предназначена для размещения огородных и садовых участков, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур, а также отдыха.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

Основные виды разрешенного использования:

- огороды, сады.

Условно разрешенные виды использования:

- хозяйственные постройки;
- инженерные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды;
- противопожарные водоёмы;
- инженерные коммуникации.

Общественно-деловые зоны.

О-1. Зона общественно-делового назначения.

Зона общественной и деловой застройки О-1 выделена для обеспечения формирования местных центров обслуживания с общественными и культурно-бытовыми функциями.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания организаций;
- офисы, конторы различных организаций, общей площадью не более 200 кв.м.;
- школы;
- детские сады;
- храмы, религиозно-культурные объекты;
- лечебные учреждения;
- аптеки, медпункты;
- клубы, библиотеки;
- площадки открытой эстрады;
- магазины общей площадью до 1000 кв.м., (без ограничения профиля и ассортимента);
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные) с количеством посадочных мест до 50;
- комбинаты бытового обслуживания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток;
- почта или отделения связи;
- отделения сбербанков;
- парикмахерские;
- автобусные павильоны.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №				
			Изм.	Кол уч	Стр.	№ док

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Условно разрешенные виды использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- офисы, конторы различных организаций общей площадью более 200 кв.м.;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности;
- иные предприятия бытового обслуживания и объекты по оказанию услуг населению;
- общественные туалеты;
- отдельно стоящие рекламные конструкции высотой более 4 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания для основных объектов разрешённого использования;
- скверы;
- памятники, обелиски;
- площадки для отдыха;
- детские игровые площадки;
- служебные и гостевые стоянки автотранспорта;
- другие объекты благоустройства и озеленения;
- прозрачные ограждения участков;
- объекты инженерных инфраструктур;
- площадки для сбора мусора (в т. ч. габаритного) с контейнерами.

О-2. Зона перспективного объекта.

Зона О-2 выделена для формирования объектов с учётом их перспективного строительства на инвестиционной площадке.

В этой зоне могут быть размещены только здания и сооружения, относящиеся к данному объекту.

Данная зона установлена для деревень Филино и Семейкино.

Основные виды разрешенного использования:

- торговый центр;
- предприятие общественного питания (ресторан, кафе);
- спортивный комплекс.

Условно разрешенные виды использования:

- другие объекты общественного назначения;
- объекты производственного назначения;
- инженерные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения для основного объекта;
- гостевые стоянки автотранспорта;
- инженерные коммуникации;
- элементы благоустройства и озеленения;
- прозрачное ограждение участка.

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

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

12124 - ПЗЗ

Производственные зоны.

П-1. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-50м).

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и объектов V класса вредности (СЗЗ-50м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия V класса вредности (СЗЗ-50м) объектов производственного назначения;
- объекты складского назначения для хранения материалов и продукции;
- гаражи производственного автотранспорта;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- сооружения для временного хранения отходов (при условии обеспечения их вывоза или утилизации).

Условно разрешенные виды использования:

- другие предприятия не выше V класса вредности различного профиля;
- специализированные магазины по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты инженерных инфраструктур.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- производственные конторы и административные службы;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для персонала предприятий;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- санитарно-защитные зоны.

П-2. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-100м).

Зона П-2 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и объектов IV класса вредности (СЗЗ-100м). Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и недвижимости в единой зоне возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.

27

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия IV класса вредности (СЗЗ-100м) различного профиля;
- предприятия V класса вредности (СЗЗ-50м) различного профиля;
- объекты складского назначения для хранения материалов и продукции;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки для временного хранения отходов (при условии обеспечения их вывоза или утилизации).

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные магазины по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- автозаправочные станции (АЗС).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные службы, конторы;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;
- аптеки, медпункты для персонала предприятий;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки для транзитного автотранспорта;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- зеленые насаждения;
- санитарно-защитные зоны.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона ИТ - 1 выделена для обеспечения развития инженерных объектов и сооружений. Требуется организация санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны артезианских скважин.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты и сооружения теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (модульная котельная, артезианские скважины, насосная станция, очистные сооружения);
- магистральные инженерные сети и сооружения (в пределах населённого пункта).

Условно разрешенные виды использования:

- другие инженерные сооружения.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для магистральных инженерных сетей;
- другие сооружения водозабора и водоотведения;
- инженерные коммуникации;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны санитарной охраны артезианских скважин.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ-2 выделена для обеспечения развития объектов внутреннего и внешнего транспорта, железных дорог и автодорог регионального и межмуниципального значения.

Основные виды разрешенного использования:

- реконструкция железной дороги;
- объекты железнодорожного обслуживания;
- строительство и реконструкция автодорог;
- автобусные остановки с павильонами;
- элементы улично-дорожной сети.

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки на отдельном земельном участке.
- другие объекты транспортной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- другие вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации железнодорожного и автомобильного транспорта.

ИТ-3. Зона индивидуального транспорта.

Зона ИТ - 3 выделена для обеспечения развития объектов хранения и эксплуатации личного автомобильного транспорта.

Данная зона установлена для деревни Филино.

Основные виды разрешенного использования:

- гаражные комплексы индивидуальных гаражей боксового типа;
- автостоянки на отдельном земельном участке.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия по техническому обслуживанию автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- иные вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации личного автомобильного транспорта;
- пожарные пруды;
- санитарно-защитные зоны.

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

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

Зоны сельскохозяйственного использования.

С-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Применительно к территориям в пределах данной зоны градостроительный регламент, согласно Градостроительного кодекса РФ ст. 36, ч. 6, не устанавливается. Их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, луга, пастбища, сенокосы и пр.)

Правовой режим этих участков определяется земельным и аграрным законодательством.

С-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона С-2 предназначена для обеспечения формирования предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- фермы животноводческие и птицеводческие;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Условно разрешенные виды использования:

- другие сельскохозяйственные объекты;
- складские здания и сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения, необходимые для объектов сельского хозяйства;
- инженерные сооружения и коммуникации.

С-3. Зона садоводческих товариществ и дачных хозяйств.

Зона С-3 предназначена для размещения садоводческих товариществ и дачных хозяйств. Используются в целях выращивания сельскохозяйственных культур, а также отдыха. Возможно сезонное проживание.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды;
- садовые дома.

Условно разрешенные виды использования:

- инженерные сооружения и коммуникации;
- подъездные автодороги;
- открытые гостевые автостоянки.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
30

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки (сарай, бани и пр.),
- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы и пр;
- индивидуальные колодцы;
- противопожарные водоёмы;
- помещения для охраны;
- площадки для мусоросборников.

Зоны рекреационного назначения.

Р-1. Зона природных территорий.

Зона Р-1 предназначена для обеспечения условий сохранения природных особенностей и ландшафтов, а также в целях создания условий для отдыха населения в местах общего пользования (в пределах населённого пункта). Планируемые мероприятия должны осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Зона Р-1 может быть также выделена для организации объектов спорта и отдыха населения на обустроенном открытом пространстве.

Основные виды разрешенного использования:

- скверы;
- лесопарки;
- сельские леса;
- пустыри;
- водоёмы, пруды; в том числе противопожарные;
- спортивные и игровые площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- стадион или спортивный комплекс;
- иные вспомогательные строения и инфраструктура для спорта и отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- туристические тропы и маршруты;
- помещения для обслуживающего персонала;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- общественные туалеты;
- контейнерные площадки для сбора мусора.

Р-2. Зона акватории реки.

Зона включает в себя акваторию участка рек, а также озёр (в пределах населённого пункта). Зона предназначена для организации и благоустройства

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
Изм.	Кол уч	Стр.
№ док	Подп.	Дата

прибрежной защитной полосы реки или озера и сохранения природного ландшафта водного объекта.

Возможна организация отдыха и досуга населения.

Все виды использования требуют специального согласования с бассейновыми и другими территориальными органами использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов РФ.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение общего пользования;
- защитные зеленые насаждения;
- элементы дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- места для купания;
- площадки для отдыха;
- инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки);
- пешеходные дорожки;
- малые архитектурные формы.

Зоны режимных территорий.

РО -1. Зона режимного объекта.

Зона режимного объекта предназначена для размещения зданий и сооружений, в отношении которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территории данной зоны, расположенной в пределах границ населённого пункта, устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта РФ по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами и специальными нормативами.

Данная зона установлена для деревни Филино.

Зоны специального назначения.

СН-1. Зона кладбища.

Зона СН-1 выделена для обустройства существующих кладбищ, расположенных в черте населённого пункта или на прилегающей территории.

Основные виды разрешенного использования:

- действующее кладбище.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
Изм.	Кол уч	Стр.
№ док	Подп.	Дата

Условно разрешенные виды использования:

- кладбище, закрытое на период консервации;
- захоронения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения, связанные с функционированием кладбища;
- парковки автотранспорта;
- санитарно-защитная зона;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты.

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

Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 4-20 соток.
- 2) максимальное количество этажей зданий - 2;
- 3) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 4) минимальный отступ строений от передней границы участка - 3 м;
- 5) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи, теплицы, туалеты и пр.) - 1 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания скота и птицы – 4 м;
- 8) требования к ограждению земельных участков:
 - тип ограждения со стороны улиц должен быть согласован лицом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- 9) требования к вспомогательным строениям:
 - вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
 - при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.
 - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Ж - 3. Зона земельных участков.

Предельные параметры земельных участков:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 3 сотки.

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

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

12124 - ПЗЗ

2) максимальная площадь земельных участков - 50 соток.

Другие территориальные зоны.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-2 и в зоне О-1 определены существующей застройкой.

Указанные параметры в других территориальных зонах могут дополнительно разрабатываться при разработке проектов планировки территории.

По мере их разработки эти параметры включаются в ПЗЗ.

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

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

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

2. Санитарно-защитная зона предприятия может быть установлена на основании утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитной зоны, разработанного с учетом объема производства и используемых технологий. При ее отсутствии в ПЗЗ приняты к учету нормативные зоны, определенные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03. Санитарно- защитные зоны, могут в дальнейшем уточняться (для действующих предприятий и объектов) или устанавливаться (для перспективных объектов).

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах СЗЗ, чьи характеристики не соответствуют этим ограничениям, являются объектами, не соответствующими настоящим Правилам. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяется статьей 6 настоящих ПЗЗ.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных объектов, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							12124 - ПЗЗ	Стр.
										34
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата					

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

Виды запрещенного использования:

- жилые дома;
- садово-огородные участки;
- объекты, запрещаемые к использованию в границах СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:
 - а) производственные объекты по п.2.23, п.2.24 СанПиН;
 - б) объекты общего пользования по п. 2.25 СанПиН.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- общественные здания;
- гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся дополнительные ограничения. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки устанавливается по Водному кодексу РФ (2007г).

3. Реки Теза и Тюних имеют водоохранные зоны (ВЗ) 200 м и 100м соответственно, прибрежные защитные полосы (ПЗП) по 50м. Реки Сальня, Кочериха, Жуковка имеют водоохранные зоны, совпадающие с прибрежными защитными полосами, по 50м.

4. Для земельных участков, расположенных в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов.

5. Видами запрещенного использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.15 и п.17.

6. Условно разрешенными видами использования являются виды хозяйственной деятельности, указанные в Водном кодексе - ст.65, п.16.

Территория, входящая в зону акватории реки Р-2 имеет также виды использования по ст.29 настоящих Правил.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны артезианских скважин.

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников водоснабжения, должны устанавливаться в составе трех поясов.

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

3. На картах градостроительного зонирования обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

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

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

Статья 34. Ограничения использования земельных участков по условиям охраны объектов культурного наследия.

На основной карте градостроительного зонирования (л.1) и фрагментах карты указаны выявленные объекты культурного наследия на территории сельского поселения согласно официального перечня Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области.

У этих памятников истории и культуры нет утвержденных зон охраны (охранных зон, зон регулирования застройки, зон охраняемого природного

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12124 - ПЗЗ

Стр.
3Б

ландшафта). Поэтому данные зоны не отображены на карте и регламенты использования территорий установлены без учета наличия памятников.

Однако согласно «Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области» п.5.4.14 «По вновь выявленным объектам культурного наследия представляющим историческую, научную, художественную или иную ценность, до решения вопроса о принятии их на государственный учет как памятников истории и культуры предусматриваются такие же мероприятия, как по памятникам истории и культуры, стоящим на государственном учете».

После разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в настоящую статью и карту градостроительного зонирования вносятся изменения, определяющие границы зон действия ограничений использования земельных участков.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Стр.
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата	12124 - ПЗЗ	

Описание электронной версии документации
(заказ 12124)

Материалы проекта сохранены на CD-диске в форматах файлов:

Текстовая часть - (*.pdf).

Графические материалы – растровых изображений (*.pdf).

Содержание электронной версии проекта идентично печатной.

Файл	Наименование	Размер
1	Титульный лист	70,7 КБ
2	Текстовая часть (Ч. I -III) .	286 КБ
3	Карта градостроительного зонирования	39,0 МБ

ГИП

Опекунов А.С.

Инженер

Склярова Е.С.