



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

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ДЕРЕВНИ ФИЛИНО  
ШУЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Заказ № 12061*

Директор

В.И. Зайцев

Технический директор

Л.Д. Франк

Главный инженер проекта

А.С. Опекунов

2012 г.

# 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 Семейкинского сельского поселения.

Статья 13. Общие положения по планировке территории.

Статья 14. Проекты планировки территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

#### 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	

Инв. № подл.	

						12061 - ПЗЗ			
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
ГИП		Опекунов				Правила землепользования и застройки деревни Филино	Стадия	Стр.	Всего
Архитектор		Скпярова						1	
							ООО		
							«Ивановопроект»		

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 деревни Филино.

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 деревни Филино.

### **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 реки.

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

**Приложение.** Карта градостроительного зонирования деревни Филино.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата

12061 - 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.), Нормами градостроительного проектирования Ивановской области (2009г.), Схемой территориального планирования Шуйского муниципального района.

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

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

В данной редакции ПЗЗ разработаны применительно к части территории Семейкинского сельского поселения - деревне Филино на основе утверждённого генерального плана населённого пункта. Предполагается последующее распространение их сферы действия на все Семейкинское сельское поселение.

## 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.

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

-Градостроительный кодекс РФ, гл.1,ст.1.

-Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, Приложение 1 (обязательное).

-Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

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

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

Стр.

3

**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 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 и Водным кодексами Российской Федерации предусматривают в Семейкинском сельском поселении (применительно к части территории поселения - деревни Филино) систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на градостроительном зонировании – делении территории в границах деревни Филино на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

Стр.

4

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;

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 деревни Филино.

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взап. интв. №
---------------	--------------	---------------

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

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план деревни Филино 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 деревни Филино, 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;
- 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Стр.
			12061 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата				

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.

#### **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 деревни Филино 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);

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата



- 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 - 33 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.

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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

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 Семейкинского сельского поселения 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 деревни Филино).

- 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

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 в части обеспечения 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 (для деревни Филино) относятся:

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

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

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Стр.
			12061 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата				

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 – 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

Стр.

11

## 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),

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

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

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 деревни Филино выполняются в соответствии со Схемой территориального планирования Шуйского муниципального района, Генеральным планом и ПЗЗ деревни Филино 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.

6. Проект планировки территории согласовывается главой администрации Семейкинского сельского поселения, и утверждается 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

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;
- 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 территориального планирования:

- 1) проект генплана деревни Филино, проект правил землепользования и застройки;

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

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

3. Публичные слушания по генплану и ПЗЗ деревни Филино 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.

### **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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата



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.

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.

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

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

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

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

1. Одновременно с введением в действие настоящих Правил утверждается новый Генеральный план деревни Филино.

2. Ранее действовавшая документация территориального планирования деревни Филино 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 Генеральный план деревни Филино 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 деревни.

### 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.

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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата	

12061 - ПЗЗ

Стр.

17

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 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

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

Стр.

18

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 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

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

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

12061 - ПЗЗ

Стр.  
14

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 деревни Филино осуществляется:

- Администрацией Семейкинского сельского поселения;
- 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата	

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. №					12061 - ПЗЗ	Стр.
								21
Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата			

## Часть II. Карта градостроительного зонирования.

### Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории деревни Филино (прилагается).

Карта градостроительного зонирования выполнена на одном листе.

На карте указаны границы территориальных зон.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды зон на территории деревни Филино.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
<b>Жилые зоны:</b>	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей).
Ж - 3	Зона земельных участков.
<b>Общественно-деловые зоны:</b>	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
О - 2	Зона перспективного объекта.
<b>Производственные зоны:</b>	
П-1	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ -50м).
П-2	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ -100м).
<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:</b>	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры.
ИТ-3	Зона индивидуального транспорта.
<b>Зоны рекреационного назначения:</b>	
Р-1	Зона спортивных объектов и скверов .
Р-2	Зона акватории реки.
<b>Зоны режимных территорий:</b>	
РО-1	Зона режимного объекта.

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

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

12061 - 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);
- противопожарные водоёмы;
- инженерные сооружения.

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

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



**Ж -2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей).**

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.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- магазины торговой площадью до 40 м<sup>2</sup>, 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 участков, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур, а также отдыха.

**Основные виды разрешенного использования:**

- огороды.

**Условно разрешенные виды использования:**

- хозяйственные постройки;
- инженерные сооружения.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

**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 широким спектром общественных и культурно-бытовых функций.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания организаций;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 200 кв.м.;
- детский сад, детские дошкольные учреждения;
- аптеки, медпункты;
- клуб, библиотека;
- площадка открытой эстрады;
- предприятие общественного питания (столовая, кафе, закусочная) с количеством посадочных мест до 50;
- комбинат бытового обслуживания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток;
- почта или отделение связи;
- отделения сбербанков;
- компьютерные центры, информационные центры;
- парикмахерская;
- автобусные павильоны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 200 кв.м.;
- магазины общей площадью до 1000 кв.м., (без ограничения профиля и ассортимента);
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности;
- иные предприятия бытового обслуживания и объекты по оказанию услуг населению;
- общественные туалеты;

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

- 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;
- объекты ландшафтного дизайна;
- другие объекты благоустройства и озеленения;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- объекты инженерных инфраструктур;
- площадки для сбора мусора (в т. ч. габаритного) с контейнерами.

**О-2. Зона перспективного объекта.**

Зона О-2 выделена для формирования объекта с учётом его перспективного строительства на инвестиционной площадке.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- торговый центр.

**Условно разрешенные виды использования:**

- другие объекты общественно-делового 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.

**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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

**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.

**Основные виды разрешенного использования:**

- предприятия IV класса вредности (СЗЗ-100м) различного профиля;
- автозаправочные станции (АЗС);
- 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).

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

**Условно разрешенные виды использования:**

- специализированные магазины по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.

**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 и водоснабжения (модульная котельная, артезианские скважины, насосная станция).

**Условно разрешенные виды использования:**

- другие инженерные сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- другие сооружения водозабора;
- 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 и автодорог районного значения, для качественной перевозки грузов и пассажиров.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

**Основные виды разрешенного использования:**

- 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 автомобильного транспорта.

**ИТ-3. Зона индивидуального транспорта.**

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

**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.

**Зоны рекреационного назначения.**

**Р-1. Зона спортивных объектов и скверов.**

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

Предполагается реконструкция спортивной площадки под стадион.

**Основные виды разрешенного использования:**

- стадион или спортивный комплекс.

**Условно разрешенные виды использования:**

- оборудованная открытая спортплощадка;
- игровые площадки;

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взап. интв. №

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

- иные вспомогательные строения и инфраструктура для спорта и отдыха.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**Р-2. Зона акватории реки.**

Зона включает в себя акваторию участка реки Теза. Зона предназначена для организации и благоустройства прибрежной защитной полосы реки 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;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки);
- инженерные коммуникации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 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.

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

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

12061 - ПЗЗ

Стр.  
30

## 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 – 4-15 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.
- 2) максимальная площадь земельных участков - 7 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

12061 - ПЗЗ

Стр.  
31



## 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- 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;
- 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.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

## **Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки.**

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. Граница Филино совпадает с участком реки Теза, у которой водоохранная зона 200 м; прибрежная защитная полоса 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 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, устанавливаются 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 (на основе генплана) предлагается принципиальное решение и приводятся общие рекомендации.

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

Изм.	Кол уч	Стр.	№ док	Подп.	Дата

**12061 - ПЗЗ**

Стр.  
33