

УТВЕРЖДЕНЫ:
Решением Совета
Савинского муниципального района
от 26.09.2019 г. №68-р

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
САВИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

2019 г.

Оглавление

**Часть I. Порядок применения и внесения изменений в
Правила землепользования и застройки.**

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки Савинского сельского поселения

Введение

Правила землепользования и застройки муниципального образования Савинского сельского поселения (далее по тексту — Правила, ПЗЗ) являются муниципальным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом и другими муниципальными правовыми актами Савинского муниципального района и Савинского сельского поселения.

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

В Савинском сельском поселении на время актуализации ПЗЗ генеральный план разработан для части территории Савинского сельского поселения, ограниченной населенными пунктами Антилохово, Шестуниха, Савино, Полома.

Для остальной территории поселения изменение существующего использования территории без генеральных планов не предполагается и территориальные зоны устанавливаются в соответствии с существующим использованием территорий. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений осуществляется в рамках фактически существующего землепользования. ПЗЗ для этих территорий разрабатываются в целях:

- стабилизация территориальных зон;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц в сфере градостроительства;
- создание условий для привлечения инвестиций малого бизнеса.

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

Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка и обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- другие вопросы, отнесенные к градостроительной деятельности.

Часть I. Порядок применения и внесения изменений в Правила.

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

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

строительные намерения заявителя - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

планировка территории - одна из разновидностей градостроительной деятельности по упорядочению и созданию условий для развития территории, осуществляемая путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры ее планируемого развития, а также фиксированные границы регулирования

землепользования и застройки, в том числе, в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов, границ зон действия публичных сервитутов;

документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

проект планировки — разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

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

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

технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения - 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;

комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства - мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства;

линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

заявитель - физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление в уполномоченный на прием заявлений орган;

развитие застроенной территории - процедура предоставления земельных участков, отвечающих критериям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, для строительства без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством;

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

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

градостроительный регламенты - устанавливаемые в пределах границ соответствующих территориальных зон: 1) виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости; 2) предельные размеры земельных участков; 3) предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции; 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа,

резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

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

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

приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

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

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

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

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

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

публичными сервитутами;

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

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

капитальный ремонт — ремонт, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

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

публичные земли – земли, в состав которых включаются территории общего пользования (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы таких земель выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с установлением границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов, утверждаемых в составе документации по планировке территории.

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Савинском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории поселения в границах муниципального образования Савинское сельское поселение на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон (правовое зонирование), для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических

лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования Савинское сельское поселение и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) градостроительной подготовке земельных участков – действий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории, а также действий применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории и с использованием таких планов для подготовки проектной документации);

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

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;

5) подготовке проектной документации;

6) контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

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

3. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в

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

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования Савинское сельское поселение.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

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

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

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

- 1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид

использования не разрешается.

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

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

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Савинского муниципального района.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

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

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования Савинского муниципального района. Администрация муниципального образования в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает в администрации изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

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

7. Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников) и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе городская мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, расположенные в границах территорий общего пользования, а также отделения милиции, объекты пожарной охраны, банкоматы, пункты оказания первой медицинской помощи, строительные площадки, объекты, связанные с отправлением культа, площадки для временного складирования грунта являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон и параметры застройки земельных участков в данном случае не применяются

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

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а

также должностных лиц.

Администрация Савинского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) опубликования Правил в средствах массовой информации;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации муниципального образования.
- 4) предоставления выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Савинского муниципального района, органов местного самоуправления Савинского сельского поселения в отношении территории муниципального образования Савинское сельское поселение по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила 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 Правил);
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

Земельные участки или объекты капитального строительства, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков,

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

Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.

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

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Савинский муниципальный район, Савинское сельское поселение по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию муниципального образования Савинский муниципальный район, Савинское сельское поселение о предоставлении сформированного земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

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

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

право собственности;

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим органом и формируется Главой Савинского муниципального района.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского и сельских поселений Савинского муниципального района Ивановской области.

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского и сельских поселений Савинского муниципального района Ивановской области (далее - Комиссия) является совещательным органом при Администрации Савинского муниципального района, созданным для организации подготовки и разработки проекта правил землепользования и

застройки городского и сельских поселений Савинского муниципального района Ивановской области, в том числе по внесению в них изменений.

3. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Правительства Ивановской области, а также настоящим Положением.

4. Комиссия осуществляет следующие функции:

- разработка и подготовка проекта правил;
- организация и проведение в установленном порядке публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений и обращений по вопросам, связанным с разработкой проекта правил;
- рассмотрение иных вопросов, отнесенных к компетенции Комиссии.

5. Комиссия имеет право:

- принимать рекомендации по вопросам подготовки проекта правил;
- вносить предложения о внесении изменений и дополнений в проект правил;
- запрашивать и получать необходимую информацию, официальные заключения, иные материалы, относящиеся к рассматриваемым на заседаниях (в том числе проводимых в форме общественных слушаний) вопросам;
- привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций и решений по рассматриваемым Комиссией вопросам;
- публиковать материалы о своей деятельности;
- вносить предложения по изменению персонального состава Комиссии;
- выносить проект правил на публичные слушания;
- направлять проект правил или проект о внесении изменений в правила

Главе Савинского муниципального района для принятия решения о направлении проекта для утверждения Совету Савинского муниципального района или об отклонении проекта правил или проекта о внесении изменений в правила и о направлении проекта на доработку с указанием даты повторного представления.

6. Председателем Комиссии является заместитель Главы администрации Савинского муниципального района по вопросам экономического развития.

Персональный состав Комиссии формируется Главой Савинского муниципального района.

7. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей ее состава.

8. Решение Комиссии принимается простым большинством голосов

присутствующих на заседании Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председателя Комиссии. Итоги каждого заседания оформляются протоколами, которые подписывают председательствующий на заседании и лицо, ведущее протокол. К протоколу могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Рекомендации Комиссии могут издаваться в форме докладов, протоколов, в иных формах.

9. Организационно-техническое обеспечение Комиссии осуществляет отдел городского хозяйства и благоустройства администрации Савинского муниципального района (ведение протоколов, оповещение членов Комиссии, иные вопросы).

10. Предложения по подготовке проекта правил могут поступать от федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ивановской области, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

11. Комиссия рассматривает предложения по дополнениям в проект правил и проект о внесении изменений в правила от заинтересованных лиц в сроки, определенные постановлением администрации Савинского муниципального района.

Статья 8. Застройщики.

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках; утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией Савинского муниципального района об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов; использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Статья 9. Порядок предоставления земельных участков

1. Предоставление земельных участков из муниципальных и государственных земель осуществляется в соответствии с Земельным кодексом, иными федеральными законами, законами Ивановской области, нормативными правовыми актами Савинского муниципального района.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Савинского сельского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Савинского муниципального района в порядке, установленном земельным и градостроительным законодательством.

Предоставление земельных участков для строительства производится согласно следующим принципам:

- предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Ивановской области, нормативных правовых актов Савинского муниципального района;
- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты Единого государственного реестра недвижимости;
- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации о градостроительной деятельности.

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

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

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

Статья 12. Общие положения о планировке территории

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

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как самостоятельных документов.

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.

1. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных

слушаний (далее также - публичных слушаний) по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами и Положением о проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) по вопросам градостроительной деятельности на территории Савинского муниципального района Ивановской области.

2. Организатором публичных слушаний является администрация Савинского муниципального района. Публичные слушания проводятся в соответствии с положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. На публичные слушания выносятся:

- проекты документации по планировке территории и проекты внесения изменений в них;
- проекты документации по межеванию территорий и проекты внесения изменений в них.

4. Публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории поселения, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Организатор публичных слушаний оповещает жителей о предстоящих публичных слушаниях не менее чем за 7 дней до даты их проведения путем опубликования правового акта о назначении публичных слушаний в общественно-политической газете Савинского района «Знамя», а также на официальном сайте Савинского муниципального района в сети «Интернет».

7. Оповещение о публичных слушаниях распространяется на информационных стендах, оборудованных в администрации Савинского муниципального района, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены

соответствующие проекты, и (или) в границах территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

8. Проекты, подлежащие рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к ним не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний размещаются на официальном сайте в сети «Интернет».

9. Экспозиция или экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, открывается в день и время, указанные в оповещении о начале публичных слушаний.

10. Если иное не предусмотрено оповещением о начале публичных слушаний, экспозиция проектов проводится в здании администрации Савинского муниципального района. Экспозиция проекта должна быть доступна для обозрения гражданами в рабочие дни. Возможна организация доступа к экспозиции проектов в выходные и праздничные дни.

11. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений не может быть менее одного и более трех месяцев.

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

Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Общественные обсуждения или публичные слушания (далее также - публичные слушания) проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и Положением о проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) по вопросам градостроительной деятельности на территории Савинского муниципального района Ивановской области.

2. Публичные слушания являются формой реализации прав населения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собраний для публичного обсуждения проектов по вопросам градостроительной деятельности в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Организатором публичных слушаний является администрация Савинского муниципального района.

На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки поселения или изменения в них.

4. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, а также по внесению в них изменений организует и проводит комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

5. Организатор публичных слушаний оповещает жителей о предстоящих публичных слушаниях не менее чем за 7 дней до даты их проведения путем опубликования правового акта о назначении публичных слушаний в общественно-политической газете Савинского района «Знамя», а также на официальном сайте Савинского муниципального района в сети «Интернет».

6. Оповещение о публичных слушаниях распространяется на информационных стендах, оборудованных в администрации Савинского муниципального района, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

7. Проекты, подлежащие рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к ним не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний размещаются на официальном сайте в сети «Интернет».

8. Экспозиция или экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, открывается в день и время, указанные в оповещении о начале публичных слушаний.

9. Если иное не предусмотрено оповещением о начале публичных слушаний, экспозиция проектов проводится в здании администрации Савинского муниципального района. Экспозиция проекта должна быть доступна для обозрения гражданами в рабочие дни. Возможна организация доступа к экспозиции проектов в выходные и праздничные дни.

10. Организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в

границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 15. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования и на отклонения от Правил.

Заявка на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости направляется в комиссию по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

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

При получении заявки комиссия по землепользованию и застройке :

1) при соответствии документов готовит заключение по предмету запроса;

Основаниями для составления письменного заключения является:

а) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

б) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

в) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

2) организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или

объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявки на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня обнародования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия подготавливает и направляет Главе Савинского муниципального района рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового принимается Главой Савинского муниципального района в течение 3 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную

конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

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

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

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.
- 3) допустимы архитектурным требованиям, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами.

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию по землепользованию и застройке до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой Савинского муниципального района в течение 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе Савинского муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

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

Статья 16. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила.

Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ивановской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Савинского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Савинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования настоящих Правил на территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 17. Внесение изменений в Правила

Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в администрацию Савинского муниципального района

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

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

Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Савинского муниципального района

Глава Савинского муниципального района с учетом рекомендаций,

содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель комиссии по землепользованию и застройке обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации комиссии по землепользованию и застройке направляются Главе Савинского муниципального района, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава района направляет копию такого решения заявителем.

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

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

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

Статья 18. Условия установления публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления Савинского муниципального района в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и

эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

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

Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования или их доверенные лица).

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 38 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на:
— изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;
— изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если

такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) устройства бытовых колодцев на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, на земельных участках, в границах которых расположены индивидуальные жилые дома;

6) установки малых архитектурных форм, благоустройства территорий, устройства открытых спортивных, игровых и хозяйственных площадок в местах, определенных проектом планировки и (или) проектной документацией;

7) строительства, реконструкции, капитального ремонта участков инженерных коммуникаций (газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, связи) для подключения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, не предназначенных для предпринимательской деятельности, к внутриквартальным, поселковым сетям инженерно-технического обеспечения;

8) проведения работ по переоборудованию нежилых помещений, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

9) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Контроль в сфере землепользования и застройки.

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

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

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

3. Администрация Савинского 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 21. Ответственность за нарушения Правил.

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

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 22. Карта градостроительного зонирования территории Савинского сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования отображаются:

- границы Савинского сельского поселения, населенных пунктов Савинского сельского поселения;
- зоны с особыми условиями использования территорий;
- зоны охраны объекты культурного наследия или их условные обозначения в случае отсутствия утвержденных территорий;
- территории сельскохозяйственного назначения, лесов, водных объектов и др.

На карте градостроительного зонирования могут устанавливаться территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Статья 23. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории 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 малоэтажными жилыми домами
Общественно-деловые зоны:	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
Производственные зоны:	
П-1	Зона размещения производственных объектов
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
Зоны сельскохозяйственного использования:	
С-1	Зона садоводства и огородов
С-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения.
Зоны рекреационного назначения:	
Р-1	Зона природных территорий.
Зоны специального назначения:	
СН-1	Зона кладбищ.

Статья 24. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Жилые зоны.

Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и участков жилой застройки из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2.
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	2.7.1

Условно разрешенные виды использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.3, 3.4, 4.4, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не	2.7

	требует установления санитарной зоны	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения)	3.4
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4

*Содержание перечисленных видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

** Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. Виды разрешенного использования земельных участков приняты по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков в редакции на 01.2019г.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-1500 кв.м;
- минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 - 40 м ;
- максимальное количество этажей зданий - 3;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли - не более 10 м; до конька скатной кровли - не более 14 м;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;
- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
- максимальный процент застройки участка - 60%;
- минимальный отступ строений от границы участка со стороны улиц (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

- минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м; расстояния измеряются до наружных граней стен строений;

- требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями правил по благоустройству Савинского сельского поселения; высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров.

Для ИЖС допускается устройство палисадника при отсутствии пешеходного прохода вдоль фасада жилого дома. Максимальная ширина (расстояние от фасада до ограждения) — не более 3.0 м, максимальная высота ограждения — 1,5 м.

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.

Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 200 - 5000 кв.м;
 - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м, от линии регулирования застройки - 5 м;
 - максимальное количество этажей зданий - 3;
 - максимальный процент застройки — 60%;
- во мест хранения автомобилей: не более 2 машино-мест.

Блокированная жилая застройка

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 200 - 1500 кв. м.
 - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м, за исключением участков того же вида. Минимальный отступ от линии регулирования застройки - 5 м. В условиях со сложившейся линией застройки допускается размещение по факту.
 - максимальная высота зданий - 12 м.
- максимальное количество этажей зданий - 3;
- максимальный процент застройки: - 70%.
 - количество мест хранения легковых автомобилей: не более 2-х машино-мест.

Объекты гаражного назначения

Предельные размеры земельных участков:

- минимальный размер – 10 кв.м.;
- максимальный размер – 150 кв.м.
- предельная высота гаражей – 5 м.

Другие предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.

Ж - 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж-2 выделена для формирования жилых районов, участков жилой застройки, многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей, с разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.2 (социальное обслуживание), 3.3 (бытовое обслуживание), 3.4 (здравоохранение), 4.1 (деловое управление), 4.4 (магазины), 4.6 (общественное питание), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- предельные размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов: минимальный размер - 300 м²; максимальный размер - 2000 м² ;
 - минимальный отступ застройки от границы участка со стороны улиц - не менее 5 м, (если иное не определено проектом планировки). Допускается совмещение линии застройки с красной линией в кварталах сложившейся застройки;
 - минимальный отступ застройки от границ соседних земельных участков - не менее 3 м, если проектом планировки не определено иное;
 - высота жилых домов до верха плоской кровли не более 11,0 м до конька скатной кровли не более 16,0 м;
 - максимальная этажность - 3;
 - если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
 - максимальный процент застройки – 60;
 - возможность установки ограждений и их внешний вид - в соответствии с требованиями правил по благоустройству Савинского сельского поселения.

Общественно-деловые зоны.

О - 1. Зона общественно-делового назначения.

Зона общественно-делового назначения О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2 - 3.8	3,0
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3,2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3,3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи	3,4
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	3,5

	(детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний	3,6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома)	3,7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3,8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство	5,1

	площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища)	
--	--	--

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,15
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей	4,9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков - 200 – 2500 кв.м;
*
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; *
- отступ застройки от красных линий планировочного элемента не менее 5 м (если проектом планировки не установлено иное);
- отступ от границ смежных земельных участков - не менее 3 метров;
- минимальное (максимальное) количество этажей зданий – 1 - 3;
- максимальный процент застройки участка - 60%; *
- ограждение - прозрачное, не более 1,5 м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м.
*кроме плоскостных спортивных сооружений

Производственные зоны.

П-1. Зона размещения производственных объектов.

Зона П-1 предназначена для создания правовых условий формирования и развития производственных объектов.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие территории виды использования должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды. Требуется организация санитарно-защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен).	10.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
--	---	---------------------

Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
---------------------------	---	-----

Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500 – 30000 м²
- минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров.
- расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
- минимальное (максимальное) количество этажей – 1-3.
- максимальный процент застройки земельного участка — 65%.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

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

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды (водозаборов)	3.1

Вспомогательные виды разрешенного использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Зоны сельскохозяйственного использования.

С-1. Зона садоводства и огородов.

Зона садоводства и огородов С-1 предназначена для размещения садовых и огородных участков с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур. Возможно размещение садоводческих товариществ.

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	13.2

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных	3.1

	подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники.	
--	---	--

Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400 - 2500 кв. м;
- минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 40 м;
- минимальный отступ строений от передней границы участка (если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 2 м;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- максимальная высота зданий — 9м; для вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м;
- максимальное количество этажей зданий - 2;
- максимальный процент застройки участка — 40%.

Ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными.

С-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

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

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение	1.7

	зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники.	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,15
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков - не подлежат установлению;
- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений - 18 м;
 - максимальный процент застройки - 30%.

Зоны рекреационного назначения.

Р-1. Зона природных территорий.

Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды; возможна организации отдыха и досуга населения в местах общего пользования (в пределах населённого пункта).

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах.	9.1

Вспомогательные виды разрешенного использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- максимальный процент застройки (строения и сооружения) - 10% территории.

Другие предельные параметры - не подлежат установлению.

Зоны специального назначения.

СН-1. Зона кладбищ.

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

Основные виды разрешенного использования:

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1

Вспомогательные виды разрешенного использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

- минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства – 3 м;
- максимальная высота зданий, строений – 2 этажа;

Другие предельные параметры - не подлежат установлению.

Статья 25. Описание ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 22 настоящих Правил, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьей 24 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 22 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 22 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 5 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Постановлениями Правительства РФ в отношении установления охранных зон и ограничений линейных объектов.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных объектов могут устанавливаться виды разрешенного и запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- охраны среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов могут устанавливаться виды запрещенного и разрешенного использования.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, запрещается:

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

Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе

дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

6. Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

7. В охранных зонах воздушных линий электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Виды запрещенного использования земельных участков в охранных зонах воздушных линий электропередач описаны в п.п. 8-11 Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Размеры охранных зон воздушных линий электропередач приняты согласно приложению к Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

8. В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

9. Объекты культурного наследия.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) подлежат охране и использованию как единое целое с территорией памятников и связанными с ними сооружениями и другими объектами.

Физические и юридические лица обязаны обеспечивать сохранность недвижимых памятников истории и культуры, находящиеся в их собственности, пользовании или на землях, представленных им в пользование. Соблюдать

требования ФЗ от 25.06.2002 №73Ф-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же положения постановления правительства РФ от 26.04.2008 №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

10. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

Мероприятия по первому поясу:

- территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
- не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно – бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса;
- в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;
- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;
- все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Мероприятия по второму и третьему поясам:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора;
- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- запрещение размещения складов горюче – смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков,

шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Мероприятия по второму поясу:

Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ,
- силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих
- опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенного пункта и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

В случае разработки и утверждения проектов зон санитарной охраны источников водоснабжения на территории Савинского сельского поселения, в настоящие Правила вносятся соответствующие изменения.