

Совет Биектауского сельского поселения
Рыбно-Слободского муниципального района
Республики Татарстан

РЕШЕНИЕ № 5

с. Биектау

от 01 июня 2017 года

О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан

В целях создания условий для устойчивого развития территории, регулирования порядка осуществления градостроительной деятельности, обеспечения упорядоченного и эффективного землепользования и застройки на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», в соответствии со [статьей 32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьей 14](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, с учётом Соглашения от 15.12.2016 о передаче органам местного самоуправления Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан части полномочий органов местного самоуправления Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан по решению отдельных вопросов местного значения Совет Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан разместить на специальных информационных стендах Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, с. Биектау, ул. Х. Фатхутдинова, д. 10; Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, с. Околоток-Янгасала, ул. Калинина, д. 102; Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, д. Челны-Баш, ул. М. Горького, д. 69, официальном сайте Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан в

информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: <http://ribnaya-sloboda.tatarstan.ru> и «Официальном портале правовой информации Республики Татарстан» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: <http://pravo.tatarstan.ru>;

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

И.о. Главы Биектауского сельского поселения
Рыбно-Слободского муниципального
района Республики Татарстан

Р.А. Хуснуллина

Утверждены
решением Совета
Биектауского сельского
поселения Рыбно-Слободского
муниципального района
Республики Татарстан
от 01 июня 2017 №5

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БИЕКТАУСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
РЫБНО-СЛОБОДСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**Биектауское сельское поселение
2017**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....</i>	<i>6</i>
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....</i>	<i>9</i>
<i>Статья 3. Линии градостроительного регулирования</i>	<i>10</i>
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение</i>	<i>11</i>
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....</i>	<i>13</i>
<i>Статья 6. Ответственность за нарушения Правил</i>	<i>14</i>
ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	14
<i>Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений</i>	<i>14</i>
<i>Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района в области землепользования и застройки</i>	<i>15</i>
<i>Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района в области землепользования и застройки.....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке</i>	<i>16</i>
ГЛАВА 3. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ.....	17
<i>Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....</i>	<i>17</i>
<i>Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам</i>	<i>18</i>
ГЛАВА 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	18
<i>Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	<i>19</i>
<i>Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>20</i>
<i>Статья 16. Проведение публичных слушаний</i>	<i>21</i>
ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ	22
<i>Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....</i>	<i>24</i>
<i>Статья 19. Особенности предоставления земельных участков</i>	<i>24</i>
<i>Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд</i>	<i>25</i>
ГЛАВА 6. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	26
<i>Статья 21. Общие положения о землях публичного использования</i>	<i>26</i>
<i>Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования.....</i>	<i>26</i>
<i>Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования.....</i>	<i>27</i>
<i>Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</i>	<i>28</i>
ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	28
<i>Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости</i>	<i>28</i>
<i>Статья 26. Подготовка проектной документации</i>	<i>29</i>
<i>Статья 27. Выдача разрешений на строительство</i>	<i>32</i>
<i>Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.....</i>	<i>35</i>
<i>Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</i>	<i>39</i>
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	41
<i>Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила</i>	<i>41</i>
<i>Статья 31. О введении в действие Правил</i>	<i>44</i>
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	44

ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	44
<i>Статья 32. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района</i>	<i>44</i>
ГЛАВА 10. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	45
СТАТЬЯ 33. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БИЕКТАУСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» РЫБНО-СЛОБОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	46
<i>Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия</i>	<i>47</i>
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	47
ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	47
<i>Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования</i>	<i>47</i>
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОНАМИ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЙ ТЕРРИТОРИЙ.....	61
<i>Статья 36. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий</i>	<i>61</i>
<i>Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия.....</i>	<i>61</i>
<i>Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов</i>	<i>73</i>
ГЛАВА 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	73
<i>Статья 39. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</i>	<i>73</i>

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Правила) - нормативно-правовой акт муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (далее – муниципального образования «Биектауское сельское поселение»), разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, Уставом Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (Далее - Рыбно-Слободского муниципального района) и Уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

благоустройство – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

градостроительная документация – документы территориального планирования, планы реализации документов территориального планирования, настоящие Правила, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков);

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

градостроительная подготовка земельных участков – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки.

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры)

народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инвестор – физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

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

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

основные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, вокруг которых она устанавливается;

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, и обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда;

сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Татарстан, нормативным правовым актом Рыбно-Слободского муниципального района;

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды);

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

условно разрешенные виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Биектауское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий устойчивого развития муниципального образования «Биектауское сельское поселение», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

- создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам поселения развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- градостроительные регламенты;

- карты градостроительного зонирования;

- карты зон с особыми условиями использования территории.

5.1. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II, III и приложений.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

7. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» с учётом карты градостроительного зонирования (Приложение 1).

Статья 3. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;

- линии регулирования застройки;

- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

- границы зон охраняемого в поселении (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории.

5. Исполнительный комитет муниципального образования «Биектауское сельское поселение» (далее - Исполнительный комитет) обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Биектауское сельское поселение;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительный регламент включает в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- параметры разрешенного использования - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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.

7. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

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

- предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средних образовательных учреждений;

- показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;

- иные показатели.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. В отдельных случаях нормативно-правовыми актами могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; уровень подземной урбанизации; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения.

12. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или Рыбно-Слободского муниципального района в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Исполнительном комитете, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в поселении;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам 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 элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях (сходах) граждан;
- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальными и иными правовыми актами Рыбно-Слободского муниципального района, муниципальными и иными актами органов местного самоуправления.

7. Исполнительный комитет в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Ответственность за нарушения Правил

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

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» являются:

- территория поселения в границах, установленных Законом Республики Татарстан 31.01.2005 г. № 37-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Рыбно-Слободский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе» (с изменениями внесенными Законами РТ);
- территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;
- земельно-имущественные комплексы;
- земельные участки;
- объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Татарстан в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов,

строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава Рыбно-Слободского муниципального района, правовых актов, принятых на референдуме Рыбно-Слободского муниципального района, муниципальных и иных правовых актов Совета Рыбно-Слободского муниципального района, Главы Рыбно-Слободского муниципального района, Устава «Биектауское сельское поселение», правовых актов, принятых на референдуме «Биектауское сельское поселение», муниципальных и иных правовых актов Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и Главы муниципального образования «Биектауское сельское поселение», принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (далее – Совет) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана Биектауское сельское поселение, правил землепользования и застройки муниципального образования «Биектауское сельское поселение», местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений в данные документы;
- определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Исполнительного комитета в области землепользования и застройки относятся:

- организация разработки генерального плана муниципального образования «Биектауское сельское поселение», генерального плана Биектауское сельское поселение, правил землепользования и застройки, подготовленной на основе генерального плана муниципального образования «Биектауское сельское поселение» документации по планировке территории, обеспечение их реализации, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования;
- предоставление, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Биектауское сельское поселение» для муниципальных нужд;
- организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо

права на заключение договоров аренды земельных участков, на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;

- осуществление контроля за использованием земель на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;

- осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством Уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение», решениями Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

2. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки, указанные в настоящей статье в силу закона или по соглашению могут быть переданы органам местного самоуправления Рыбно-Слободского муниципального района, осуществляющим полномочия по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Биектауское сельское поселение» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения внесения изменений в настоящие Правила, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования территорий поселения, а также для подготовки предложений по решению вопросов землепользования и застройки и является постоянно действующим консультативным органом при Руководителе Исполнительного комитета Рыбно-Слободского муниципального района (далее – Руководитель Исполнительного комитета).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Руководителю Исполнительного комитета о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил;

- организует подготовку проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет иные полномочия.

Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные и иные правовые акты муниципального образования «Биектауское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, или до внесения изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) 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 использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

2) Реконструкция указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом;

3) В случае, если использование указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов;

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются действующим законодательством.

Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 11, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 11 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 11 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. 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.

3. 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.

4. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

6.1) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

6.2) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

6.3) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

5. Порядок действий по реализации, указанного в части 1 настоящей статьи, права устанавливается нормативно-правовым актом местного самоуправления.

Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в структурное подразделение Исполнительного комитета, уполномоченное в области градостроительной деятельности, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и решением Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение», 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.

4. Комиссия 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 заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или Рыбно-Слободского муниципального района в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Биектауское сельское поселение» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний

определяется уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия, с учетом заключения Исполнительного комитета, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или Рыбно-Слободского муниципального района в сети "Интернет".

10. 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.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

Статья 16. Проведение публичных слушаний

1. Проект решения Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» о внесении изменений в настоящие Правила, проекты планировки территории и

проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и решением Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение». В случае если проект решений, указанный в п.1 настоящей статьи требует согласования, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, проведение такого согласования с уполномоченным органом необходимо осуществить до утверждения Советом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» решения по настоящим Правилам.

Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

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

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами муниципальными правовыми актами.

4. Если законом Республики Татарстан не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального образования «Биектауское сельское поселение» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «Биектауское сельское поселение», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации или Республики Татарстан.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных или муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов, в порядке определенном настоящими Правилами);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в поселении являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;
- предоставление земельных участков без проведения торгов, в соответствии с земельным законодательством, при условии, что такой земельный участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- недопустимости предоставления земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объектов, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством РФ.

Статья 19. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами.

2. Переход земельного участка на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки, сформированных по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц для строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных абзацем 3 настоящей части и части 5 настоящей статьи.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, могут быть переданы в аренду после проведения работ по формированию земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

5. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства, с целью развития застроенных территорий по

инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Исполнительного комитета осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, на усмотрение этого лица, бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территориях с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц заявителей осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», границы которых определены в генеральном плане для размещения объектов капитального строительства местного значения, могут быть зарезервированы для муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земельного участка для муниципальных нужд принимается в форме постановления Руководителя Исполнительного комитета.

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются генеральный план поселения, документация по планировке территории.

4. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

5. Предоставление и использование зарезервированных земельных участков регулируется земельным законодательством.

6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, могут быть изъяты (в том числе путем выкупа) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

Статья 21. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) 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 отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Исполнительного комитета об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях определенных статьей 22 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях определенных статьей 23 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

- 1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;
- 2) изменение красных линий и последствия такого изменения;
- 3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;
- 5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования может применяться в качестве временного инструмента упорядочения территории поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

- 1) красные линии,
- 2) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Исполнительным комитетом направляется извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

- 1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;
- 2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;
- 3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава муниципального образования «Биектауское сельское поселение» по представлению Исполнительного комитета может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», помимо территориальных зон могут отображаться:

1) территории, земельные участки, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Исполнительного комитета подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определяют различное назначение частей указанных территорий, земельных участков.

Глава 7. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками культурного наследия, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 27 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законодательством Республики Татарстан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 11 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Исполнительного комитета о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «Биектауское сельское поселение».

Статья 26. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности, а также нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

2. На основании соответствия требованиям градостроительному плану земельного участка предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 27 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектную документацию подготавливает застройщик (заказчик) либо привлекаемое на основании договора застройщиком (заказчиком) физические или юридические лица (исполнители проектной документации, далее в настоящей статье – исполнители), которые

соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации исполнителем на основании договора).

Застройщик (заказчик) обязан представить исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю выполнить инженерные изыскания;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю получить технические условия.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящей частью как обязательные документы, предоставляемые исполнителю для выполнения задания о подготовке проектной документации.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей

инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу Исполнительного комитета или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Исполнительный комитет, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли,

общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 27. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В границах муниципального образования «Биектауское сельское поселение» разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Татарстан применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Татарстан и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией).

В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствие (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - проект организации строительства;
 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Исполнительный комитет по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Исполнительный комитет, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

15. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или

капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в части 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, наличия разрешения на строительство, выполнения требований части второй и третьей статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах муниципального образования «Биектауское сельское поселение» государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков, указанных в абзаце четвертом части 11 настоящей статьи.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического

обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Исполнительный комитет или Управление архитектуры, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
2) градостроительный план земельного участка;
3) разрешение на строительство;
4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом,

осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 5 настоящей статьи, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

8. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Руководителем исполнительного комитета в форме постановления, а в случае передачи данных полномочий решение принимается органом местного самоуправления Рыбно-Слободского муниципального района, которому переданы данные полномочия.

Основаниями для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- необходимость приведения положений настоящих Правил в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве Российской Федерации и Республики Татарстан, муниципальных и иных правовых актов органов местного самоуправления Рыбно-Слободского муниципального района и муниципального образования «Биетауское сельское поселение», а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану муниципального образования «Биектауское сельское поселение», возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Рыбно-Слободского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение»;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо 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.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии.

5. В течение тридцати дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменения в настоящие Правила, Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением

изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Руководителю Исполнительного комитета.

6. Руководитель Исполнительного комитета 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 Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или Рыбно-Слободского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Исполнительный комитет осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования «Биектауское сельское поселение», схеме территориального планирования Рыбно-Слободского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам, указанной в части 8 настоящей статьи, проверки Исполнительный комитет направляет проект внесения изменений в Правила главе муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования «Биектауское сельское поселение» при получении от Исполнительного комитета проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта, а также о направлении проекта для согласования, если оно предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования «Биектауское сельское поселение» и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение», в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 12 и 13 настоящей статьи.

12. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

13. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями

использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой муниципального образования «Биектауское сельское поселение» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

14. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила и получения согласования, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту Правил являются заключение о согласовании с уполномоченным органом, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. Руководитель Исполнительного комитета в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила утверждаются Советом муниципального образования «Биектауское сельское поселение». Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

16. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета муниципального образования «Биектауское сельское поселение» представляются:

- подготовленный Комиссией проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменений со структурным подразделением Исполнительного комитета, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- заключение Комиссии;
- заключение уполномоченного органа, в случае, если получение такого согласования предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17. Совет муниципального образования «Биектауское сельское поселение» по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить вносимые изменения или направить проект внесения изменений в Правила Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации не позднее семи дней со дня их подписания, вступают в силу со дня их официального опубликования и размещаются на официальном сайте муниципального образования «Биектауское сельское поселение» или Рыбно-Слободского муниципального района в сети «Интернет».

19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Татарстан вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Татарстан, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

Статья 31. О введении в действие Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.
2. Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны – статья 35,
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 10;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 13 настоящих Правил.

Статья 32. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района

1. «Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района (приложение 1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Биектауское сельское поселение, схемой территориального планирования Рыбно-Слободского муниципального района;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений

- границам поселения;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

8. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

Глава 10. Карта зон с особыми условиями использования территории

Карта зон с особыми условиями использования территорий является составной графической частью настоящих Правил, на которой отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Информация, отраженная на настоящей карте, содержит:

— санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;

— санитарно-защитные зоны скотомогильников;

— санитарные разрывы автомобильных дорог;

— зоны минимальных расстояний от инженерных сетей;

— охранные зоны ЛЭП;

— охранные зоны водоводов;

— водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов;

— зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

— границы горных отводов месторождения песчано-гравийного сырья и нефтяного месторождения;

— особо охраняемые природные территории;

— зоны природных ограничений;

— мелиорируемые сельхозугодья.

Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района

На «Карте зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района отображены:

1. Санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов, установленные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», анкетными данными предприятий.

2. Санитарно-защитные зоны скотомогильников, установленные в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.

3. Санитарные разрывы автомобильных дорог, установленные в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4. Зоны минимальных расстояний от инженерных сетей, установленные в соответствии с СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

5. Охранные зоны линий электропередачи, определенные в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

6. Охранные зоны водоводов, определенные в соответствии с Постановлением Кабинета Министров № 395 от 20.08.2007 г. «Об утверждении порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов».

7. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации.

8. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, определенные в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

9. Границы горного отвода Чистопольского месторождения песчано-гравийного сырья, нанесенные в соответствии с данными ОАО «Азимут» (пользователь недр) и шадкинского нефтяного месторождения в соответствии с данными ПАО «Татнефть» (пользователь недр).

10. Особо охраняемые природные территории: памятники природы регионального значения «Река Шумбут», «Река Суша» установленные в соответствии с постановлением СМ ТАССР от 10.01.1978 г. №25 и постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 29.12.2005 г. № 644; Шумбутский государственный природный зоологический (охотничий) заказник регионального значения, установленный в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 июля 2009 г. N 520" Об утверждении Государственного реестра особо охраняемых природных территорий в Республике Татарстан и внесении изменений в отдельные постановления Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий".

11. Зоны природных ограничений, установленные по материалам Схемы территориального планирования Рыбно-Слободского муниципального района.

12. Мелиорируемые сельскохозяйственные территории, установленные в соответствии с данными Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан.

Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия могут быть выделены зоны охраны объектов культурного наследия.

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и придания им статуса официально утвержденных документов, включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ОД1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ПК2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
ПК3	Зона производственно-коммунальных объектов IV и V классов опасности
ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
ИТ1	Зона инженерной инфраструктуры
ИТ2	Зона транспортной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СХ1	Зона размещения объектов агропромышленного комплекса и объектов обслуживания агропромышленного комплекса
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р1	Зона рекреационных территорий
Р2	Зона природных ландшафтов
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СН1	Зона специального назначения
СН2	Зона озеленения специального назначения
СН3	Зона размещения скотомогильника

Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- блокированный жилой дом с приквартирными участками;
- блокированный жилой дом;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние.
-

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи частного пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м в зависимости от уровня защищенности подземных вод);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- зеленые насаждения;
- объекты ландшафтного дизайна;
- хозяйственные площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания;
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- спортплощадки;
- спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы

- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- общежития;
- культурно-развлекательные центры, Дома Культуры;
- библиотеки;
- многоквартирные дома малой этажности;
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.).
-

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков блокированной и индивидуальной усадебной застройки принимается в соответствии с решением Совета Биектауского сельского поселения.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом	Жилая единица на одну семью в блокированном доме
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв.м	300	200
Максимальная площадь	кв.м	2500	-
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	6
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Максимальный процент застройки участка	%	40,5	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1- при обязательном наличии brandмауэрной стены; б) 3 - в иных случаях	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки)	м	3	3
Предельное количество этажей основного строения (включая мансардный)	эт.	3	3
Максимальная высота строений	м	10	10
Предельное количество этажей вспомогательных строений	эт.	1	1

Предельная высота вспомогательных строений (плоская кровля/скатная кровля)	м	3,5/4,5	3,5/4,5
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2*	2*

*Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение

Примечание к таблице: Допускаются отклонения от представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояние между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных построек);

- соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Минимальные расстояния от строений на соседних участках:

от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке - не менее 10 м;

от границы участка до хозяйственных построек – не менее 1 м;

от туалета до стены соседнего дома (при отсутствии централизованной канализации) - не менее 12 м;

от туалета (при отсутствии централизованной канализации) до источника водоснабжения (колодца) не менее 25 м;

Требования к застройке земельного участка в зоне Ж1:

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», санитарных и противопожарных норм. Пристройка помещений для скота и птицы допускается при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем 3-мя подсобными помещениями, помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки сблокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Иные требования:

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев. Площадь застройки сблокированных сараев не более 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Местное канализование необходимо производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4 м от границ участка домовладения.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования (утв. постановлением КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

ОД1 - Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;
- гостиницы;
- спортплощадки;
- учреждения высшего и среднего профессионального образования;
- спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы
- банно-оздоровительные комплексы;
- учреждения культуры и отдыха;
- магазины;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
- центральные предприятия связи;
- учреждения социальной защиты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- ветлечебницы без содержания животных;
- аптеки;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- учреждения социальной защиты;
- скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные)

Условно разрешенные виды использования:

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- конфессиональные объекты;
- торговые, торгово-выставочные комплексы;
- временные торговые объекты;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные);
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- авторемонтные мастерские до 5 постов (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны в 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
- хозяйственные площадки.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Размеры земельных участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования, установленным для зоны ОД1, принимаются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. При их отсутствии в соответствии с нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Высота строений:

Предельное количество этажей основного строения – 5 этажей (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения – 20 м;

Коэффициент застройки:

Максимальный коэффициент застройки многофункциональной общественной зоны – 1,0

Минимальные расстояния от улиц и строений на участке:

от красной линии улиц до строения - 5 м, от красной линии проезда до строения – 3 м; для дошкольных и общеобразовательных учреждений от красной линии до основного строения – 10 м;

для лечебных учреждений со стационаром от красной линии до основного строения – 30 м;

расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа не менее 15 м, высотой 4 этажа не менее 20 м, с учетом расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

расстояние между зданием лечебного учреждения со стационаром и другими общественными и жилыми зданиями – не менее 50 м.

Иные требования:

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования

(утв. постановлением КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

ОД2. Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения.

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения ОД2 выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные).

Условно разрешенные виды использования:

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- конфессиональные объекты.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Градостроительные регламенты. Производственно-коммунальные зоны

Производственные и коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для включения в себя санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

ПК2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности

Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности ПК2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- фермы крупного рогатого скота (менее 1200 голов (всех специализаций)), овцеводческие (на 5-30 тыс. голов), коневодческие;
- фермы птицеводческие (до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров);
- автобусные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки

предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

ПКЗ - Зона производственно-коммунальных объектов IV и V классов опасности

Зона производственно-коммунальных объектов IV и V класса опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV и V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону от 50 до 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV и V класса опасности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Размеры земельных участков, площадь зданий определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета. При их отсутствии в соответствии нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Коэффициент застройки – 0,8.

Градостроительные регламенты. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

ИТ1 - Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры ИТ1 выделена для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта и связи. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям нормативов и правил.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов.

Иные требования:

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования (утв. постановлением КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

ИТ2 - Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспорта ИТ2 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта и связи.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты автомобильного транспорта (автовокзалы, автостанции, посты ГИБДД, автозаправочные станции, станции технического обслуживания, автомойки, стоянки транспорта, гаражи, весовые пункты, транспортные развязки, остановочные павильоны, автомобильные дороги, улицы, объекты дорожного сервиса и пр.;
- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;

- сооружения и коммуникации речного транспорта;
- сооружения и коммуникации воздушного транспорта;
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта;
- сооружения и коммуникации связи;
- магазины;
- предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- ограждение в установленных случаях;
- установка информационных знаков в установленных случаях;
- благоустройство территории в установленных случаях;
- временные стоянки автомобильного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты.
- рекламные конструкции;
- памятники и мемориальные знаки.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов.

Иные требования:

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Биектауского сельского поселения Рыбно-Слободского муниципального района.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования (утв. постановлением КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХ1 - Зона размещения объектов агропромышленного комплекса и объектов обслуживания агропромышленного комплекса

Зона размещения объектов агропромышленного комплекса и объектов обслуживания агропромышленного комплекса СХ1 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий и объектов их обслуживания при условии соблюдения санитарно-защитных зон до границ жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Основные виды разрешенного использования:

- комплексы крупного рогатого скота;
- свиноводческие комплексы и фермы;

- птицефабрики;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, фермы звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- ветеринарные приемные пункты;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- склады.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Размеры земельных участков, площадь зданий определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета. При их отсутствии в соответствии с нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Коэффициент застройки – 0,8

Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных и норм технического проектирования. в соответствии с требованиями [Федерального закона](#) от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Расстояние между зданиями, освещаемыми через оконные проемы, должно быть не менее наибольшей высоты (до верха карниза) противостоящих зданий.

Иные требования:

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельхозпродукции, объекты питания и объекты к ним приравненные.

Показатели в настоящей статье определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов («СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03, Республиканские нормативы градостроительного проектирования (утв. [постановлением](#) КМ РТ от 27 декабря 2013 г. N 1071), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

P1 - Зона рекреационных территорий.

Зона рекреационных территорий P1 выделена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесопарки, лугопарки;
- скверы, парки;
- сады;
- набережные;
- пляжи.
-

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования:

- спортивные площадки;
- учреждения здравоохранения;
- учреждения социальной защиты;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- конфессиональные объекты;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

P2 - Зона природных ландшафтов

Зона природных ландшафтов P2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- леса;
- лесопарки, лугопарки;
- кустарники;
- овраги;
- болота.

Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СН1 - Зона специального назначения

Зона специального использования СН1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- кладбища;
- крематории;
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- конфессиональные объекты;
- объекты размещения отходов потребления.
-

Вспомогательные виды разрешенного использования

- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

СН2 - Зона озеленения специального назначения.

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение специального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

СН3 - Зона размещения скотомогильника

Зона специального назначения СН3 предназначена для размещения скотомогильников, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Условно разрешенного виды использования:

- скотомогильники.

Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 36. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» Рыбно-Слободского муниципального района (Приложение 2) настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 35 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 33 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным, водоохраным и иным зонам ограничений.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах, охранных зонах, водоохраных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденные Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон "О мелиорации земель" от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ;
- Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 29.12.2005 г. № 644 "О внесении изменений в отдельные нормативные правовые акты Совета Министров Татарской АССР, Кабинета Министров Татарской ССР и Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий"
- Постановление СМ ТАССР от 10.01.1978 г. № 25 «О признании водных объектов памятниками природы»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 июля 2009 г. N 520" Об утверждении Государственного реестра особо охраняемых природных территорий в Республике Татарстан и внесении изменений в отдельные постановления Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий";
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160);
- Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 29.12.2005 г. № 644 "О внесении изменений в отдельные нормативные правовые акты Совета Министров Татарской АССР, Кабинета Министров Татарской ССР и Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий";

- Постановление Кабинета Министров № 395 от 20.08.2007 г. «Об утверждении порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 05.09.2007 г. № 74);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);
- Свод правил СП 62.13330.2011 "СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы" Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 г. N 780);
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» (утв. постановлением Госстроя СССР от 19 сентября 1985 г. N 154);
- СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения" Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30 июня 2012 г. N 274);
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820);

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохраных и иных зонах ограничений, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

3. Санитарно-защитная зона устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

- для предприятий первого класса – 1000 м;
- для предприятий второго класса – 500 м;
- для предприятий третьего класса – 300 м;
- для предприятий четвертого класса – 100 м;
- для предприятий пятого класса – 50 м.

На территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» расположены объекты I-V классов опасности, являющиеся источниками неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны, определенный согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны, который выполняется последовательно:

I этап - расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.);

II этап - установленная (окончательная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

В муниципальном образовании «Биектауское сельское поселение» отсутствуют объекты, имеющие разработанные проекты расчетных и установленных санитарно-защитных зон. В связи с этим для указанных объектов определены ориентировочные санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и иных объектов, устанавливаются регламенты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»:

В границах санитарно-защитных зон производственных и иных объектов запрещено размещение следующих объектов:

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственных и иных объектов:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарно-защитные зоны скотомогильников

На территорию муниципального образования «Биектауское сельское поселение» оказывает воздействие 1 несибирезвенный скотомогильник, расположенный в поселении, и 2 несибирезвенных скотомогильника, находящиеся в соседних поселениях, санитарно-защитная зона которых составляет 1000 метров.

Согласно письма Управления Роспотребнадзора Российской Федерации от 03.05.2006 г. №0100/4973-06-31 сокращение размера санитарно-защитной зоны скотомогильника возможно после проведения специального комплекса мероприятий, исключающих возможность

распространения инфекций, и лабораторных исследований почв и грунтовых вод, по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по исключению возможности распространения особо опасных инфекций за пределы места захоронения и последующему сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

- обеспечение укрытия почвенного очага железобетонным каркасом (саркофагом);
- обваловка почвенного очага по периметру, обнесение надежным ограждением с аншлагом;
- организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

По данным Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан при оборудовании саркофага толщина поверхности должна составлять не менее 0,4 м; скотомогильник должен быть огражден по периметру забором высотой не менее 2,5 м; в радиусе 30 м от забора или бетонного саркофага необходимо создание дополнительной защитной зоны в виде земляного вала высотой 1 м.

Для несибиреязвенных скотомогильников по решению Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан также возможен их перенос.

Регламенты использования санитарно-защитных зон несибиреязвенных скотомогильников (биотермических ям) устанавливают Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

В границах санитарно-защитных зон несибиреязвенных скотомогильников запрещено:

- размещение жилых, общественных зданий и животноводческих комплексов ближе 1000 м от скотомогильника.

Условно разрешенные виды использования санитарно-защитных зон несибиреязвенных скотомогильников:

- размещение скотопрогонов и пастбищ на расстоянии более 200 м от скотомогильника;
- размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории на расстоянии более 50-300 м;
- озеленение в соответствии с требованиями действующих нормативных документов (естественная растительность).

5. Санитарные разрывы автомобильных дорог

По территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» проходит автодорога регионального значения 4 категории.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для автодорог устанавливаются санитарные разрывы – расстояния от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающие эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Ввиду отсутствия указанных данных санитарные разрывы автодорог 4 категории приняты в размере 50 м согласно п. 8.21 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Режим использования санитарных разрывов устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В границах санитарных разрывов автодорог запрещено размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарных разрывов автодорог:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

6. Зоны минимальных расстояний от инженерных сетей

На территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» проложен межпоселковый газопровод, от которого согласно СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» устанавливается минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений в размере 10 м.

7. Охранные зоны ЛЭП

Для воздушных линий электропередач, находящихся на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение», устанавливаются охранные зоны, размеры которых определяются Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160) и составляют 20 и 25 м.

В границах охранной зоны ЛЭП запрещено:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов, свалки, проводить любые мероприятия, связанные с большим

скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

- размещать любые объекты и предметы (материалы), а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства;
- производить работы ударными механизмами и др.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей ЛЭП:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- размещение садовых, огородных и дачных земельных участков, объектов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального;
- проведение горных, взрывных, мелиоративных работ, в том числе связанных с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников.

8. Охранные зоны водоводов

По территории Биектауского сельского поселения проходят водоводы, предназначенные для орошения пашни, для исключения возможности повреждения которых устанавливаются охранные зоны. В соответствии с Постановлением Кабинета Министров № 395 от 20.08.2007 г. «Об утверждении порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов» охранные зоны составляют 25 м от оси трубопроводов с каждой стороны.

В охранных зонах запрещается:

- перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;
- огораживать или перегораживать охранные зоны, препятствовать организациям, эксплуатирующим трубопровод и его объекты, или уполномоченным ими организациям в выполнении работ по обслуживанию и ремонту трубопроводов и их объектов, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей трубопровод:

- любые работы и действия, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ;
- проведение полевых сельскохозяйственных работ с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта об их начале.

9. Водоохранные зоны, береговые и прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов

Поверхностные водные объекты муниципального образования «Биектауское сельское поселение» представлены рекой Суша, Шумбут, Боровушка, их притоками, прудами, а также акваторией Куйбышевского водохранилища.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии поверхностных водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Береговые полосы выделяются в целях обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным кодексом РФ ширина водоохраных зон рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- от 50 км и более - в размере 200 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв.км, устанавливается в размере 50 м. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более. Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не превышает 10 м. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Таким образом, водоохранная зона Куйбышевского водохранилища равна 200 м, рек Суша, Шумбут и Боровушка – 100 м, остальных водных объектов на территории поселения – 50 м. Прибрежная защитная полоса Куйбышевского водохранилища равна 200 м, береговая полоса составляет 20 м. Прибрежная защитная полоса остальных водных объектов в пределах сельского поселения составляет 50 м. Береговая полоса рек Суша, Шумбут и Боровушка составляет 20 м, водотоков протяженностью до 10 км – 5 м.

В границах водоохраных зон водных объектов запрещено:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещено:

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

В границах береговой полосы запрещено:

- приватизация земельных участков;
- использование механических транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования территории в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов:

- движение транспортных средств по дорогам и стоянки их на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-1 "О недрах");
- 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.

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.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Условно разрешенные виды использования территории в границах береговых полос поверхностных водных объектов:

- передвижение и пребывание около водных объектов (без использования механических транспортных средств), в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

10. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс – пояс строгого режима, а также второй и третий пояса – пояса ограничений.

На рассматриваемой территории имеются родники и водозаборные скважины, для которых установлен первый пояс зоны санитарной охраны, составляющий 50 м. Необходима разработка проектов и проведение расчетов границ второго и третьего поясов. Режим их использования устанавливают СанПиН 2.1.4.1110-02.

В границах I пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещено:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

В границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещено:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- 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.

В границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещено:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны

подземных источников питьевого водоснабжения, допустимые по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения.

11. Горные отводы месторождений полезных ископаемых

По данным Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан на территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» выделен горный отвод Чистопольского месторождения песчано-гравийного сырья и горный отвод Шадкинского нефтяного месторождения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах горных отводов месторождений, допустимые по согласованию с пользователем недр и органов управления государственным фондом недр:

- застройка площадей залегания полезных ископаемых в границах горных отводов месторождений полезных ископаемых.

12. Особо охраняемые природные территории

По территории муниципального образования «Биектауское сельское поселение» протекают реки Шумбут и Суша, которые постановлением СМ ТАССР от 10.01.1978 г. №25 и постановлением КМ РТ от 29.12.2005 г. № 644 признаны памятниками природы регионального значения.

На территории памятников природы запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы. Также дополнительно необходимо соблюдение режима использования водоохраных зон в установленном законом порядке.

Части территории поселения входят в границы Шумбутского государственного природного зоологического (охотничьего) заказника регионального значения, утвержденного постановлением СМ ТАССР от 25.06.1963 г. № 356 и постановлением КМ РТ от 12.08.2004 г. № 367.

В границах государственного природного зоологического (охотничьего) заказника регионального значения «Шумбутский» запрещается:

- промысловая охота;
- любительская и спортивная охота на бобров, белок и тетеревов;
- проезд и стоянка автотранспорта вне дорог общего пользования;
- устройство привалов, туристических стоянок, лагерей, разведение костров за границами населенных пунктов и за пределами специально предусмотренных для этого мест.

Условно разрешенные виды использования территории в государственного природного зоологического (охотничьего) заказника регионального значения «Шумбутский», допустимые по согласованию с Управлением по охране и использованию объектов животного мира Республики Татарстан:

- строительство промышленных объектов вне границ населенных пунктов;

- строительство магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций вне границ населенных пунктов;
- проведение гидромелиоративных и ирригационных работ;
- сбор зоологических, ботанических и минералогических коллекций и палеонтологических объектов;
- выжигание растительности, хранение ядохимикатов, удобрений, химических реагентов и других материалов, опасных для объектов животного мира и среды их обитания;
- осуществление геологоразведочных работ, разработка полезных ископаемых, взрывные работы.

Иные условно разрешенные виды использования территории в государственного природного зоологического (охотничьего) заказника регионального значения «Шумбустький»:

- любительское и спортивное рыболовство;
- санитарная рубка в соответствии с результатами лесопатологических обследований;
- сенокошение, выпас и водопой скота;
- размещение ульев и пасек на землях лесного фонда в форме временных построек, а также на землях иных категорий в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- добыча охотничьих ресурсов в целях регулирования численности, осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности, акклиматизации, переселения и гибридизации, содержания и разведения в полувольных условиях или искусственно созданной среде обитания, а также добыча объектов животного мира, не отнесенных к охотничьим ресурсам, в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- нахождение граждан на территории заказника, сбор для собственных нужд дикорастущих плодов, ягод, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений.

13. Зоны природных ограничений

На территории Биектауского сельского поселения выделяются территории, подверженные карстообразованию, эрозионным, оползневым процессам и подтоплению.

Обеспечение инженерной защиты территории застройки, подверженной воздействию инженерно-геологических процессов и явлений, должно осуществляться в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных карстовым процессам:

- при проектировании и строительстве зданий в зонах, подверженных карстовым процессам, должна предусматриваться инженерная защита территории застройки.
- необходимо проведение мониторинговых исследований за развитием карстовых процессов, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите от карстовых процессов.

Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных эрозионным и оползневым процессам:

- при проектировании и строительстве зданий в зонах, подверженных эрозионным процессам, должна предусматриваться инженерная защита территории застройки.

- необходимо проведение мониторинговых исследований за развитием эрозионных процессов, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите склонов от эрозии.

Режим деятельности в зонах подтопления и затопления регламентируется СП 104.13330.2012 «СНиП 2.06.15-85. Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и Водным кодексом РФ.

В границах зон подтопления запрещено:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
- нарушение гидрогеологического режима на защищаемой территории;
- снижение рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- деятельность, ведущая к снижению рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- загрязнение почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

Условно разрешенные виды использования земельных участков включают:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства при проведении специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон подтопления.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

14. Мелиорируемые сельскохозяйственные территории

Режим деятельности на землях, занятых мелиорируемыми сельскохозяйственными угодьями, регламентируется Федеральным законом «О мелиорации земель» от 10.01.1996 г. №4-ФЗ.

Условно разрешенные виды использования земельных участков на мелиорируемых сельскохозяйственных угодьях, допустимые по согласованию с организациями, уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, а также соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, включают:

- сооружение и эксплуатацию линий связи, электропередач, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых землях.

Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия

По мере разработки и придания статуса, официально утвержденных документов соответствующим картам и регламентам в данную статью вносятся указанные документы в порядке внесения изменений в настоящие Правила

Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий поселения и указываются в градостроительных планах земельных участков.

Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, городские леса и другие.

В настоящей главе содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 11 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Биектауского сельского поселения могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и не распространяются:

Обозначения	Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
ЗВФ	Земли водного фонда
ЗЛФ	Земли лесного фонда
СУ	Земли сельскохозяйственных угодий

Статья 39. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

ЗЛФ. Земли лесного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям лесного фонда (за пределами границ населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти Республики Татарстан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

ЗВФ. Земли водного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

СУ – Земли сельскохозяйственных угодий

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции, пашни;
- луга, пастбища, сенокосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- внутрихозяйственные дороги;
- автомобильные дороги, необходимые для функционирования и обслуживания предприятий добывающей промышленности;
- коммуникации;
- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений;
- замкнутые водоемы.

