

СОВЕТ БОЛЬШЕКЛЮЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

РЕШЕНИЕ
КАРАР

«17» мая 2017 года

№ 84

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Большеключинское сельское поселение Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан

В целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, в целях приведения материалов правил землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения, в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации к составу документов территориального планирования муниципальных образований, в соответствии со статьями 9, 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 14, 15 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 10 Закона Республики Татарстан «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан» от 25.12.2010 № 98-ЗРТ, Совет Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан **решил:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Большеключинское сельское поселение Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан в новой редакции (Приложение №1).

2. Признать утратившим силу решение Совета Большеключинского сельского поселения № 98 от 16.01.2013 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения ЗМР».

3. Разместить настоящее решение на информационном сайте Зеленодольского муниципального района в составе Портала муниципальных образований Республики Татарстан (<http://zelenodolsk.tatarstan.ru>) не позднее десяти дней со дня утверждения.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

**Глава Большеключинского
сельского поселения,
председатель Совета**

В.Г. Когогина

Приложение №1

Утверждены

Решением Совета

Большеключинского сельского поселения

Зеленодольского муниципального района

Республики Татарстан

от 17 мая 2017 года. №84

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

БОЛЬШЕКЛЮЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	6
ГЛАВА I. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки ..	6
Статья 2. Правовой статус и состав Правил	12
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	12
Статья 4. Вступление в силу Правил	13
Статья 5. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	13
ГЛАВА II. Участники отношений, возникающих в связи с землепользованием и застройкой	13
Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения	13
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	14
Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения	16
ГЛАВА III. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к иным документам и ранее возникшим правам. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	17
Статья 9. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правоотношениям, к документам территориального планирования и документации по планировке территории	17
Статья 10. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	18
ГЛАВА IV. Градостроительное зонирование	21
Статья 11. Территориальные зоны и градостроительные регламенты	21
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	25
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
ГЛАВА V. Общие положения о планировке территории	26
Статья 14. Планировка территории	26
ГЛАВА VI. Публичные слушания	27
Статья 15. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	28
Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Большеключинского сельского поселения, проектам внесения в него изменений .	29
Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории	30
Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проектам внесения изменений в Правила	31
Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения	

на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	32
ГЛАВА VII. Строительные изменения объектов капитального строительства	33
Статья 20. Право на строительные изменения объектов капитального строительства. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	33
Статья 21. Подготовка проектной документации	34
Статья 22. Выдача разрешений на строительство	35
Статья 23. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	36
Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	36
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	38
ГЛАВА VIII. Карты зонирования территории Большеключинского сельского поселения.....	38
Статья 25. Карта градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения.....	38
Статья 26. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения	39
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	40
ГЛАВА IX. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных параметров разрешенного строительства.....	40
Статья 27. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения.....	40
Статья 28. Жилые зоны	41
Статья 29. Общественно-деловые зоны.....	46
Статья 30. Промышленные и коммунально-складские зоны.....	50
Статья 31. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	55
Статья 32. Зоны сельскохозяйственного использования.....	56
Статья 33. Зоны рекреационного назначения.....	59
Статья 34. Зоны специального назначения.....	60
Статья 35. Зоны лесного фонда	61
Статья 36. Зоны водных объектов	63
ГЛАВА X. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	64
Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территории	64
Статья 38. Санитарные разрывы линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, придорожные полосы автомобильных дорог	68
Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по воздействию природных и техногенных факторов	69
Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	72
ЧАСТЬ IV. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	73
Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан.....	74
Приложение 2. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан	76

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большеключинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан (далее – Правила) - нормативный правовой акт органа местного самоуправления, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6.10.2003 № 131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законом Республики Татарстан «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан» от 25.12.2010 № 98-ЗРТ, нормативными правовыми актами Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан (далее - Зеленодольский муниципальный район) и муниципального образования Большеключинское сельское поселение (далее - Большеключинское сельское поселение), на основании решения Совета Большеключинского сельского поселения от 17 мая 2017 года № 84 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Большеключинское сельское поселение Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан», с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Большеключинского сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий виды территориальных зон и их границы, градостроительные регламенты, порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

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

ГЛАВА I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования неограниченным кругом лиц.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые разрешено на земельных участках при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

Водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – допустимые виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Генеральный план поселения – вид документа территориального планирования, определяющего цели, задачи и направления территориального развития поселения, этапы его реализации, разрабатываемый в целях устойчивого развития территории поселения.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - документ, подготавливаемый по форме, устанавливаемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо 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 разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Дачное строительство - использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения с правом или без права регистрации проживания в нем, хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур).

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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.

Затопление - образование свободной поверхности воды на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее - капитальный ремонт) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Карта градостроительного зонирования – графическая часть Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, границы зон с особыми условиями использования территории.

Комиссия по подготовке проекта Правил - постоянно действующий коллегиальный орган, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами, с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии по подготовке Правил.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

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

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения.

Линии регулирования застройки - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Малозэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Межевание земельного участка - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Многоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями высотой до 30 м.

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты некапитального строительства - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты.

Огородничество – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на

земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам.

Отступ здания, сооружения (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания.

Площадь земельного участка - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка.

Подтопление - повышение уровня подземных вод и увлажнение грунтов зоны аэрации, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности на данной территории, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод, преобразованию почвогрунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных.

Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические параметры земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Прибрежная защитная полоса - территория, расположенная в границах водоохранной зоны водного объекта, на которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические параметры земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и (или) их частей.

Проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

Проект планировки территории линейного объекта - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории, как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории.

Проект межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым

актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается.

Публичные слушания - форма реализации прав жителей муниципального образования (общественности) на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения в случаях, определенных законодательством.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, выдаваемый в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 13 настоящих Правил, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 12 настоящих Правил, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством.

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

Садоводство – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения с правом или без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки в собственности.

Среднеэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью 5-8 этажей.

Санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, который устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

Территориальные зоны - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Технические условия – информация об условиях подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). До принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 11 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов или других нормативных технических документов.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением сторон в целях обеспечения нужд собственника недвижимого имущества, требующего установления сервитута, и зарегистрированное в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Элементы благоустройства – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.).

Этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра).

Статья 2. Правовой статус и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются Советом Большеключинского сельского поселения.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Татарстан;

нормативами градостроительного проектирования;

нормативными правовыми актами Большеключинского сельского поселения и Зеленодольского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила состоят из введения и трех частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Карты зонирования территории Большеключинского сельского поселения.

Часть III. Градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории Большеключинского сельского поселения.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Органы местного самоуправления Большеключинского сельского поселения обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещения на официальном сайте поселения и (или) муниципального района в сети «Интернет»;

создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории Большеключинского сельского поселения;

размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Зеленодольского муниципального района;

предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу.

Статья 4. Вступление в силу 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.

Статья 5. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

ГЛАВА II. Участники отношений, возникающих в связи с землепользованием и застройкой

Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения

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

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

обращаются в органы местного самоуправления Большеключинского сельского поселения с заявлением о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию и планирующие осуществлять иные действия по изменению недвижимости;

являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и планируют осуществлять строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки относятся:

возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

выкуп земельных участков;

межевание земельных участков;

размещение рекламных конструкций;

переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

представительный орган местного самоуправления Большеключинского сельского поселения – Совет Большеключинского сельского поселения (далее - Совет поселения);

исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Большеключинского сельского поселения – Исполнительный комитет Большеключинского сельского поселения (далее - Исполнительный комитет поселения).

2. В соответствии с Федеральным законом от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Большеключинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района, утвержденным Решением Совета Большеключинского сельского поселения от 30.11.2012 № 52:

Совет поселения:

утверждает генеральный план Большеключинского сельского поселения;

утверждает Правила землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения, изменения (дополнения) к ним;

утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;

осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

Исполнительный комитет поселения:

обеспечивает разработку и вносит на утверждение Совета поселения проект генерального плана и обеспечивает его реализацию;

обеспечивает разработку и утверждает документацию по планировке территории поселения (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами);

обеспечивает разработку местных нормативов градостроительного проектирования;

выдает разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Большеключинского сельского поселения (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами);

осуществляет планирование и организацию рационального использования и охраны земель, находящихся в муниципальной собственности;

резервирование земель и изъятие земельных участков в границах Большеключинского сельского поселения для муниципальных нужд;

осуществляет муниципальный земельный контроль в границах Большеключинского сельского поселения;

осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. В соответствии с настоящими Правилами Исполнительный комитет сельского поселения:

выдает разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

выдает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, формируемым, в том числе, для подготовки проекта Правил Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, внесения изменений и реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения Руководителя Исполнительного комитета поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными нормативными актами.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

организация подготовки внесения изменений в настоящие Правила;

рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по вопросам внесения изменений в Правила;

организация и проведение публичных слушаний по:

проекту внесения изменений в Правила;

вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

подготовка заключений по результатам публичных слушаний, подготовка рекомендаций и направление их Руководителю Исполнительного комитета поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением Руководителя Исполнительного комитета поселения.

Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии и не может быть менее пяти и более двадцати пяти человек.

4. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий Исполнительным комитетом поселения и Главой Большеключинского сельского поселения.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

ГЛАВА III. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к иным документам и ранее возникшим правам. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

Статья 9. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правоотношениям, к документам территориального планирования и документации по планировке территории

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

2. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления Большеключинского сельского поселения могут принять решение:

о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

о подготовке документации по планировке территории.

3. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

4. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с разрешенным видом использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

5. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют настоящим Правилам, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования; установленных для соответствующей территориальной зоны;

их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

6. Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

8. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке в целях приведения Правил в соответствие с документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

9. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательствами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 10. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Внесение изменений и (или) дополнений в настоящие Правила утверждается решением Совета поселения.

3. Основаниями для рассмотрения вопроса внесения изменений и (или) дополнений в Правила являются:

несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений возникшее в результате внесения в него изменений;

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

4. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила направляются в Комиссию:

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

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

органами местного самоуправления Зеленодольского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

органами местного самоуправления Большеключинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения 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;

уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченный орган местного самоуправления Зеленодольского муниципального района в случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов).

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Руководителю Исполнительного комитета поселения.

6. Руководитель Исполнительного комитета поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление (решение) о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила, с указанием причин отклонения, и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила должно содержать порядок и сроки проведения работ по подготовке указанного проекта, иные положения, касающиеся организации работ над проектом.

7. Исполнительный комитет поселения в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование

(обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке. В сообщении указываются:

порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила;

порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц;

иные вопросы организации работ.

8. После подготовки проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила Исполнительный комитет поселения осуществляет проверку проекта, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, Схеме территориального планирования Зеленодольского муниципального района, Схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Исполнительный комитет поселения направляет проект внесения изменений и (или) дополнений в Правила Главе Большеключинского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным в части 8 настоящей статьи требованиям и документам – в Комиссию на доработку.

10. Глава Большеключинского сельского поселения при получении проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила проводятся в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «Большеключинское сельское поселение, с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила Комиссия обеспечивает, в случае необходимости, уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Руководителю Исполнительного комитета Большеключинского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Руководитель Исполнительного комитета поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Совет поселения по результатам рассмотрения проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила принимает одно из следующих решений:

об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила;

о направлении проекта внесения изменений и (или) дополнений в на доработку в Комиссию с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки Большеключинского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального

опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Большеключинского сельского поселения и(или) Зеленодольского муниципального района в сети «Интернет».

16. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Глава Большеключинского сельского поселения, обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения требования о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), предусмотренных документами территориального планирования.

17. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, проведение публичных слушаний не требуется.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.

19. Изменения, внесенные в соответствии с частью 16 настоящей статьи, подлежат обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Большеключинского сельского поселения в сети «Интернет».

ГЛАВА IV. Градостроительное зонирование

Статья 11. Территориальные зоны и градостроительные регламенты

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

2. Границы территориальных зон, устанавливаются с учетом требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон устанавливаются по:

осям автодорог, улиц, проездов;

красным линиям;

границам земельных участков;

естественным границам природных объектов;

границам населенных пунктов, границам поселения;

иным границам.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

3. Для каждой из территориальных зон Правилами установлен градостроительный регламент (часть III настоящих Правил). Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

4. Территориальные зоны 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 Большеключинского сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации, схемой территориального планирования Зеленодольского муниципального района;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

5. 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 Большеключинского сельского поселения и схемой территориального планирования Зеленодольского муниципального района;

видов территориальных зон;

требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

виды 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов или нормативных технических документов не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения с применением процедуры публичных слушаний;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. №540.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в перечне, установленном главой 8 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены только при внесении изменений в настоящие Правила.

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 согласований.

7. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

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

минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

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

8. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам, нормативным техническим документам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.);

благоустройство и озеленение.

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

9. 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.

10. 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 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;

предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

11. Градостроительный регламент не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе для:

земель лесного фонда;

земель, покрытых поверхностными водами;

земель запаса;

земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

12. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Татарстан или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в

границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

Вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия 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 поселения.

3. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета поселения 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 Большеключинского сельского поселения (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

4. 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 13. Порядок предоставления 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, нормативных технических документов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета поселения.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

ГЛАВА V. Общие положения о планировке территории

Статья 14. Планировка территории

1. Планировка территории поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);

проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;

проектов планировки территории с проектом межевания территории с включенными в него градостроительными планами земельных участков;

проектов межевания территории;

проектов межевания территории, содержащих градостроительные планы земельных участков;

градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки

территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

3. Посредством подготовки документации по планировке территории определяются:

характеристики и параметры планируемого развития, включая характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

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

линии регулирования застройки;

линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

границы зон с особыми условиями использования территории;

границы зон действия публичных сервитутов;

границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

границы застроенных земельных участков;

границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

4. На основании утвержденных проектов планировки и проектов межевания территории органы местного самоуправления Большеключинского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон и установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

6. Общие требования к документации по планировке территории, содержание, порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Татарстан от 25.12.2010 № 98-ЗРТ «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан», иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА VI. Публичные слушания

Статья 15. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Республики Татарстан, Уставом муниципального образования, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «Большеключинское сельское поселение», настоящими Правилами, другими нормативными правовыми актами.

3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки выносятся:

проект генерального плана Большеключинского сельского поселения, проекты внесения изменений в генеральный план Большеключинского сельского поселения;

проект Правил, проекты внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила;

проекты документации по планировке территории, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе проекты планировки территории, содержащие или не содержащие в своем составе проекты межевания территории, проекты межевания территории вне состава проекта планировки территории;

вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

вопросы предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Публичные слушания по вопросам, указанным в части 3 настоящей статьи, за исключением публичных слушаний по вопросам утверждения генерального плана и внесения в него изменений, проводятся Комиссией по решению Главы Большеключинского сельского поселения.

5. Публичные слушания по проекту генерального плана и проектам внесения в него изменений, проводятся Исполнительным комитетом поселения по решению Главы Большеключинского сельского поселения.

6. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

вопрос, выносимый на публичные слушания

срок проведения публичных слушаний;

дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

7. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) не позднее, чем за семь дней до дня проведения публичных слушаний, в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

8. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графические и текстовые материалы, а также краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

9. Со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний и до дня их проведения жители поселения вправе направлять письменные предложения и замечания по вопросу, выносимому на публичные слушания. Комиссия организует обобщение поступающих предложений и замечаний. Указанные предложения и замечания доводятся до сведения участников публичных слушаний.

10. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- о продолжительности обсуждения;
- о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);
- о предмете публичных слушаний.

11. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

12. С учетом положений протокола осуществляется подготовка заключения о результатах публичных слушаний.

13. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет", в срок не позднее чем через пять дней после проведения публичных слушаний.

14. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение участников публичных слушаний.

Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Большеключинского сельского поселения, проектам внесения в него изменений

1. Публичные слушания по проекту генерального плана Большеключинского сельского поселения, проектам внесения в него изменений проводятся в каждом населенном пункте Большеключинского сельского поселения. В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может

быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, установлена статьей 12 Закона Республики Татарстан от 25.12.2010 № 98-ЗРТ «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан».

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана Большеключинского сельского поселения, содержании проекта внесения изменений в генеральный план Большеключинского сельского поселения, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Большеключинского сельского поселения, в обязательном порядке, организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации.

4. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Большеключинского сельского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Большеключинского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета Большеключинского сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается местного самоуправления Большеключинского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

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

территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания,

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Большеключинского сельского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Большеключинского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета Большеключинского сельского поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проектам внесения изменений в Правила

1. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки, проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Большеключинского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета Большеключинского сельского поселения, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории Большеключинского сельского поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

4. Проведение публичных слушаний не требуется в случае внесения в них изменений в целях обеспечения размещения объектов на территории поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов).

Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию.

2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается 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.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.

В сообщении должна содержаться информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет заинтересованное лицо.

6. В случае, если физическим или юридическим лицом инициировано внесение изменений в Правила в части включения в градостроительный регламент условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства и такое изменение внесено в Правила в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется инициатору без проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VII. Строительные изменения объектов капитального строительства

Статья 20. Право на строительные изменения объектов капитального строительства. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), 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 объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 22 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

капитального ремонта объектов капитального строительства;

строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

Распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.06.2011 №1038-р установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство:

гараж, когда земельный участок для такого строительства расположен в составе земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу;

строения и сооружения на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства;

газораспределительные сети, в том числе газорегуляторные пункты шкафного, блочного типов и оборудование электрохимической защиты, строительство и/или реконструкция которых предусматривается федеральными, республиканскими государственными программами с осуществлением технологического присоединения и/или реализацией

инвестиционных программ, согласованных территориальными газораспределительными организациями Республики Татарстан, в том числе в зонах жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами;

объекты электросетевого хозяйства, включая линии электропередач (ВЛ, КЛ), трансформаторные подстанции классом напряжения 0,4 - 10 кВ в зонах жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами, строительство и/или реконструкция которых предусматривается с осуществлением технологического присоединения и/или реализацией инвестиционной программы территориальной сетевой организации;

распределительные сети инженерной инфраструктуры, оборудование и сооружения, технологически связанные с ними, строительство и/или реконструкция которых предусматриваются федеральными и/или республиканскими государственными и/или инвестиционными программами и осуществляются государственными казенными учреждениями в зонах жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами.

Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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 (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

3. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, градостроительным планом земельного участка;

техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «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).

4. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам,

осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) 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: Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и другими нормативными правовыми актами.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном 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.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) 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.

6. 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 экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

7. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 22. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 2 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства,

реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 12 статьи 11 настоящих Правил требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

3. Разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом Большеключинского сельского поселения по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. Не допускается строительство, реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства без получения разрешения на строительство.

5. Выдача разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства производится в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Осуществление строительного контроля регулируется статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Осуществление государственного строительного надзора регулируется статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а

также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Исполнительным комитетом сельского поселения, за исключением случаев, установленных законодательством.

3. 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.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ГЛАВА VIII. Карты зонирования территории Большеключинского сельского поселения

Статья 25. Карта градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения

1. Карта градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения является неотъемлемой графической частью настоящих Правил (Приложение 1).

2. На карте градостроительного зонирования территории Большеключинского сельского поселения отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны. Границы территориальных зон установлены с учетом положений статьи 11 настоящих Правил.

3. На карте градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения выделены следующие основные виды территориальных зон, для которых устанавливается градостроительный регламент:

жилые зоны;

общественно-деловые зоны;

промышленные и коммунально-складские зоны;

зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

зоны сельскохозяйственного использования;

зоны рекреационного назначения;

зоны специального назначения.

4. Помимо вышеуказанных видов территориальных зон на карте градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения отображены следующие зоны, в составе которых расположены земельные участки, в отношении которых градостроительный регламент не устанавливается:

зона лесного фонда;

зона водных объектов.

**Статья 26. Карта границ зон с особыми условиями использования территории
Большеключинского сельского поселения**

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения является неотъемлемой графической частью настоящих Правил (Приложение 2).

2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения отображены границы зон действия дополнительных градостроительных требований по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, в связи с их расположением в зонах действия запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

3. На карте границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям;

зоны действия ограничений по требованиям охраны инженерных и транспортных коммуникаций;

зоны действия ограничений по воздействию природных и техногенных факторов.

Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, охраны особо охраняемых природных территорий на карте границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения не отображены ввиду отсутствия сведений об установленных границах указанных зон.

Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, охраны особо охраняемых природных территорий приведено в главе X настоящих Правил.

4. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте границ зон с особыми условиями использования территории сельского поселения, вносятся в настоящие Правила в порядке, установленном законодательством, в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА IX. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных параметров разрешенного строительства

Статья 27. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения выделены следующие территориальные зоны:

- Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки;
- Ж2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- ОД1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки;
- ОД2. Зона объектов здравоохранения;
- КО. Зона объектов коммунального обслуживания;
- И1. Зона транспортной инфраструктуры;
- П1. Зона объектов промышленного производства;
- П2. Зона добычи полезных ископаемых;
- С1. Зона складских объектов;
- С2. Зона объектов обеспечения сельского хозяйства;
- СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий;
- СХ2. Зона сельскохозяйственных предприятий;
- СХ3. Зона огородничества;
- СН1. Зона специального назначения;
- Р1. Зона природных ландшафтов;
- ЛФ. Зона лесного фонда;
- ВО. Зона водных объектов.

Статья 28. Жилые зоны

1. Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки предназначена для застройки отдельно стоящими индивидуальными жилыми домами усадебного типа с приусадебными земельными участками или без них.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
Вспомогательные виды разрешенного использования		
3	Обслуживание жилой застройки	2.7
4	Объекты гаражного назначения	2.7.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
7	Блокированная жилая застройка	2.3
8	Ведение огородничества	13.1

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

Минимальный размер участка – 400 кв.м.

Максимальный размер участка - 2500 кв.м.

Минимальная ширина земельного участка 15 метров, минимальная глубина земельного участка 20 метров.

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

от границ соседних участков до основного строения – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр.

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Предельное количество этажей основного строения – 3 этажа (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения – 10 метров;

Предельное количество этажей вспомогательных строений – 1;

Предельная высота вспомогательных строений – 3,5 метра (с плоской кровлей), 4,5 метра (скатная кровля, высота в коньке).

Максимальная высота ограждений – 2,0 метра.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

максимальный коэффициент застройки усадебного типа – 0,2;

максимальный коэффициент застройки блокированными домами – 0,3.

иные параметры разрешенного строительства:

Минимальные расстояния:

от красной линии улиц - 5 метра, от красной линии проезда – 3 метра;

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

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

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

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приусадебных земельных участках:

содержание скота и птицы допускается при размерах участка не менее 1000 кв.м.;

минимальное расстояние от основного строения (жилого дома) до сараев для содержания птиц и скота:

Нормативный разрыв	Поголовье (шт. не более)							
	Свиньи	КРС	Овцы, козы	Кролики	Пчелы*	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	Не менее	30	5	5

20 м	8	8	15	20	10 м	45	8	8
30 м	10	10	20	30		60	10	10
40 м	15	15	25	40		75	15	15

* Количество пчелиных семей не должно превышать одной пчелиной семьи на 100 кв.м. земельного участка и отделяются от соседних участков по периметру сплошным забором, высотой не менее двух метров, либо они должны быть отделены от соседних землевладений зданием, строением или густым кустарником, а летки должны быть направлены к середине участка пчеловода.

разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, указанного в таблице, разрешается только на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц;

высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 метра;

допускается пристройка помещений для содержания скота и птицы к жилому дому при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров 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 к застройке:

допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев; площадь застройки сблокированных сараев должна составлять 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»;

допускается пристройка сарая, гаража, бани, теплицы, навеса к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм;

вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается;

ограждения со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала; сплошное ограждение жилых участков, расположенных вдоль магистральных улиц, со стороны улиц не допускается.

по меже земельных участков рекомендуется устанавливать ограждения с площадью просвета не менее 50% от площади забора (решетчатые конструкции).

установка по меже земельных участков глухих ограждений может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 м, с наращиванием до предельной высоты не глухими конструкциями.

местное канализование необходимо производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений; размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4 метров от границ участка домовладения;

разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

2. Ж2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона Ж2 – зона малоэтажной смешенной жилой застройки предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами высотой до 4-х этажей включительно, включая мансардный.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
3	Обслуживание жилой застройки	2.7
4	Объекты гаражного назначения	2.7.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
7	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2

8	Ведение огородничества	13.1
---	------------------------	------

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

2.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

Минимальный размер участка - 1200 кв.м

Максимальный размер участка - 5000 кв.м

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

от границ соседних участков до основного строения – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Предельное количество этажей основного строения:

для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 4 этажа (включая мансардный этаж);

для блокированной жилой застройки – 3 этажа (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения:

для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 15 метров;

для блокированной жилой застройки – 10 метров;

Максимальная высота ограждения - 1 метр.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

максимальный коэффициент застройки малоэтажными многоквартирными домами и блокированными домами без участков – 0,4;

максимальный коэффициент застройки блокированными домами с участками – 0,3;

максимальный коэффициент застройки усадебного типа – 0,2.

иные параметры разрешенного строительства:

минимальные расстояния:

от красной линии улиц - 5 метра, от красной линии проезда – 3 метра;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа не менее 15 м, высотой 4 этажа не менее 20 м;

от площадки для игр детей до жилых зданий – 12 м;

от площадки для отдыха взрослого населения – 10 м;

от площадки для занятий спортом от 10 до 40 м;

от площадки для хозяйственных целей – 20 м;

от площадок для стоянки автомобилей – 10 м;

от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок - не менее 50 м, но не более 100 м.

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приквартирных земельных участках:

Содержание скота и птицы допускается при размерах приквартирного участка не менее 1000 кв.м.

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приквартирных земельных участках соответствуют требованиям к содержанию животных на приусадебных земельных участках, установленным для зоны Ж1.

Для жителей многоквартирных жилых домов, расположенных в данной зоне, размеры приквартирных земельных участков которых составляют менее 1000 кв.м, хозяйственные постройки для скота и птицы выделяются за пределами жилой зоны.

Иные требования к застройке:

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

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

Максимальная высота ограждения со стороны улиц - 1 м, конструкция ограждения решетчатая;

Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

Статья 29. Общественно-деловые зоны

1. ОД1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки ОД1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных центров поселения с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения и предназначена для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Социальное обслуживание	3.2
2	Бытовое обслуживание	3.3
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Образование и просвещение	3.5
5	Культурное развитие	3.6
6	Религиозное использование	3.7
7	Общественное управление	3.8
8	Деловое управление	4.1
9	Магазины	4.4
10	Банковская и страховая деятельность	4.5
11	Общественное питание	4.6
12	Гостиничное обслуживание	4.7
13	Спорт	5.1
14	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
15	Объекты гаражного назначения	2.7.1
16	Коммунальное обслуживание	3.1
17	Обслуживание автотранспорта	4.9
18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		

19	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
20	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
21	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
22	Блокированная жилая застройка	2.3
23	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы)	4.2
24	Рынки	4.3
25	Развлечения	4.8
26	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
27	Пищевая промышленность	6.4
28	Склады	6.9

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2 Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

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

Предельная высота основного строения – 20 м.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент многофункциональной общественно-деловой застройки – 0,8.

иные параметры разрешенного строительства:

Размеры земельных участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования, установленным для зоны ОД1, принимаются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

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;

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.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

2. ОД2. Зона объектов здравоохранения

Зона объектов здравоохранения ОД2 предназначена для размещения объектов здравоохранения.

2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Здравоохранение	3.4
Вспомогательные виды разрешенного использования		
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

2.2 Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

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

Предельная высота основного строения – 20 м.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент застройки – 0,8.

иные параметры разрешенного строительства:

Размеры земельных участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования, установленным для зоны ОД2, принимаются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

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 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.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

Статья 30. Промышленные и коммунально-складские зоны

1. КО. Зона объектов коммунального обслуживания

Зона объектов коммунального обслуживания КО предназначена для размещения объектов, обеспечивающих население и организации коммунальными услугами.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент застройки – 0,6.

2. П1. Зона объектов промышленного производства

Зона объектов промышленного производства П1 предназначена для размещения объектов промышленного производства.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		

1	Легкая промышленность	6.3
2	Пищевая промышленность	6.4
3	Строительная промышленность	6.6
Вспомогательные виды разрешенного использования		
4	Коммунальное обслуживание	3.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
6	Склады	6.9

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

2.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент застройки – 0,8.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

3. П2. Зона добычи полезных ископаемых

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

В состав Зоны добычи полезных ископаемых входят земли, изымаемые из хозяйственного оборота и предназначенные для поиска, разведки и разработки месторождений полезных ископаемых.

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Недропользование	6.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

3.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

1. С1. Зона складских объектов

Зона складских объектов С1 предназначена для размещения объектов складского назначения.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы)	4.2
2	Рынки	4.3
3	Склады	6.9
Вспомогательные виды разрешенного использования		
4	Коммунальное обслуживание	3.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент застройки – 0,6.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

Статья 31. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. И1. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры И1 предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения движения транспорта, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания.

1.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Автомобильный транспорт	7.2
2	Обслуживание автотранспорта	4.9
3	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2 Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

Статья 32. Зоны сельскохозяйственного использования

1. СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, в границах зоны СХ1 определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

В состав Зоны сельскохозяйственных угодий входят земли, предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции.

1.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
2	Овощеводство	1.3
3	Садоводство	1.5

4	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
5	Питомники	1.17
Вспомогательные виды разрешенного использования		
6	Скотоводство	1.8
7	Автомобильный транспорт	7.2
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2 Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

2. СХ2. Зона сельскохозяйственных предприятий

Зона сельскохозяйственных предприятий СХ2 предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного производства.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Животноводство	1.7

2	Пчеловодство	1.12
3	Рыбоводство	1.13
4	Овощеводство	1.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
5	Коммунальное обслуживание	3.1
6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
7	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
8	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
9	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

2.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

Максимальный коэффициент застройки – 0,8.

Использование территории, расположенной в пределах указанной зоны, осуществляется с учетом требований, установленных Правилами благоустройства территории Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, утвержденными решением Совета Большеключинского сельского поселения от 18.11.2013 № 17.

3. СХ3. Зона огородничества

Зона огородничества СХ3 предназначена для ведения огородничества.

3.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Ведение огородничества	13.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

3.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

максимальный коэффициент застройки – 0,2.

Статья 33. Зоны рекреационного назначения

1. Р1. Зона природных ландшафтов

Зона природных ландшафтов Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, прибрежных территорий и озелененных территорий.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Охрана природных территорий	9.1
2	Водные объекты	11.0
3	Общее пользование водными объектами	11.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
5	Природно-познавательный туризм	5.2

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2 Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

Статья 34. Зоны специального назначения

1. СН1. Зона специального назначения

Зона специального назначения СН1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения, скотомогильников, биотермических ям, объектов складирования и захоронения отходов потребления, биоотходов и иных объектов, размещение которых недопустимо в других территориальных зонах.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Ритуальная деятельность	12.1
2	Специальная деятельность	12.2
Вспомогательные виды разрешенного использования		
3	Коммунальное обслуживание	3.1
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

Статья 35. Зоны лесного фонда

1. ЛФ. Зона лесного фонда

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. Использование

земельных участков в границах Зоны лесного фонда определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

В состав зоны лесного фонда входят земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие и нелесных земель, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, болота и другие).

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Охрана природных территорий	9.1
2	Использование лесов	10.0
Вспомогательные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

Статья 36. Зоны водных объектов

1. ВО. Зона водных объектов

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель водного фонда. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

В состав зоны водных объектов входят территории, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п\п	Наименование вида разрешенного использования*	Код вида разрешенного использования *
Основные виды разрешенного использования		
1	Водные объекты	11.0
Вспомогательные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
не устанавливаются		

* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. № 540

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

установлению не подлежат.

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

установлению не подлежат.

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

установлению не подлежит.

максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:

установлению не подлежит.

ГЛАВА X. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на картах зонирования настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территории

На территории Большеключинского сельского поселения действуют следующие зоны с особыми условиями использования территории:

санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий и объектов;

водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;

зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

охранные зоны магистральных трубопроводов;

охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;

охранные зоны газораспределительных сетей;

охранные зоны особо охраняемых природных территорий;

приаэродромные территории.

1. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий и объектов

В соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на окружающую среду и здоровье человека устанавливается санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются проектом санитарно-защитной зоны, с учетом объема производства, используемых технологий и т. д. При отсутствии разработанного проекта ее размер определяется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Ограничения деятельности в санитарно-защитных зонах промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий и объектов устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Ограничения деятельности в санитарно-защитных зонах скотомогильников устанавливаются в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов

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

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

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| до десяти километров | - в размере 50 м от береговой линии; |
| от десяти до пятидесяти километров | - в размере 100 м; |
| от пятидесяти километров и более | - в размере 200 м. |

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров 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 или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.

Ограничения деятельности в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

3. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Виды и размеры зон санитарной охраны источников водоснабжения устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала.

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго и третьего поясов зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливаются расчетом.

4. Охранные зоны магистральных трубопроводов

Охранные зоны магистральных трубопроводов, режим их использования устанавливаются в соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. № 9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.

Охранная зона магистральных трубопроводов устанавливается:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

5. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются для обеспечения сохранности действующих линий и сооружений электросетевого хозяйства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Вдоль воздушных линий электропередачи охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при

неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ - 2 м;	35 кВ - 15 м;	220 кВ - 25 м;
от 1 до 20 кВ - 10 м;	110 кВ - 20 м;	500 кВ - 30 м.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи охранный зона устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

Ограничения деятельности в охранных зонах устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

6. Охранные зоны газораспределительных сетей

Охранные зоны систем газоснабжения, режим их использования, устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878, Правилами охраны систем газоснабжения, утвержденными Министерством топлива и энергетики России 24.09.1992 г.

Охранный зона газораспределительных сетей устанавливается:

вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м, с каждой стороны газопровода;

вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;

вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов (для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется);

вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 м, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

7. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий

Охранный зона особо охраняемой природной территории - земельный участок (акватория), выделяемый по периметру особо охраняемой природной территории и выполняющий буферную роль. На территории охранных зон частично ограничена хозяйственная деятельность. Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий определяются и утверждаются соответствующими положениями об охранных зонах и выделяются в натуре специальными опознавательными знаками. Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.13.1995 г. № 33-

ФЗ.

На территории Большеключинского сельского поселения представлена охранный зона Раифского участка Волжско-Камского государственного природного биосферного заповедника, установленная Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан № 217 от 19.04.2002 г.

8. Приаэродромные территории

Приаэродромные территории и режим их использования устанавливаются в соответствии с Правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138.

Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

Статья 38. Санитарные разрывы линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, придорожные полосы автомобильных дорог

1. Санитарные разрывы инженерных коммуникаций

Для магистральных трубопроводов, систем газоснабжения и воздушных линий электропередачи высокого напряжения в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

Санитарные разрывы следует учитывать при проектировании и строительстве объектов капитального строительства и формировании земельных участков.

Режим использования территории, расположенной в зоне санитарного разрыва соответствует режиму санитарно-защитной зоны и устанавливается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. Санитарные разрывы объектов транспортной инфраструктуры

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливаются санитарные разрывы. 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.

3. Придорожные полосы автомобильных дорог

В соответствии с законом Российской Федерации от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;

ста метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по воздействию природных и техногенных факторов

В целях обеспечения нормальной эксплуатации земельных и водных ресурсов, объектов капитального строительства, безопасности населения на территории Большеключинского сельского поселения могут устанавливаться зоны действия ограничений по воздействию природных и техногенных факторов.

Зоны действия ограничений по воздействию природных и техногенных факторов - территории или акватории, на которых существует и не исключена опасность возникновения чрезвычайной ситуации техногенного или природного характера.

Порядок установления указанных зон, их размеров и режима использования определяются для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с законодательством и нормативными техническими документами.

1. Зоны подтопления и затопления

Согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» защита от подтопления должна включать в себя:

локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

водоотведение;

утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием.

2. Территории, подверженные экзогенным геологическим процессам

В соответствии со СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территории, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования» в населенных пунктах, расположенных на территориях, подверженных оползневому и обвальному процессам, следует применять следующие мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов:

изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;

регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;

предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;

искусственное понижение уровня подземных вод;

агроресомелиорация;

закрепление грунтов (в том числе армированием);

удерживающих сооружений;

террасирование склонов;

прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).

3. Карстовые проявления

В соответствии со СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территории, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования» противокарстовые мероприятия следует предусматривать при проектировании зданий и сооружений на территориях, в геологическом строении которых присутствуют растворимые горные породы (известняки, доломиты, мел, обломочные грунты с карбонатным цементом, гипсы, ангидриты, каменная соль) и имеются карстовые проявления на поверхности (воронки, котловины, карстово-эрозионные овраги и др.) и (или) в глубине грунтового массива (разуплотнения грунтов, полости, пещеры и др.).

В состав планировочных мероприятий входят:

специальная компоновка функциональных зон, трассировка магистральных улиц и сетей при разработке планировочной структуры с максимально возможным обходом карстоопасных участков и размещением на них зеленых насаждений;

разработка инженерной защиты территорий от техногенного влияния строительства на развитие карста;

расположение зданий и сооружений на менее опасных участках за пределами участков I - II категорий устойчивости относительно интенсивности карстовых провалов, а также за пределами участков с меньшей интенсивностью (частотой) образования провалов, но со средними их диаметрами больше 20 м (категория устойчивости А).

Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Зона охраны объектов культурного наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия.

Границы зон охраны устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия, который представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

Сведения о границах и режимах использования зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный земельный кадастр в порядке, установленном законодательством.

Разработка проектов зон охраны, установление режимов использования территории в границах зон охраны регулируются Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», законом Республики Татарстан от 01.04.2005 г. № 60-ЗРТ «Об объектах культурного наследия в Республике Татарстан» и другими нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ IV. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Большеключинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан

**Приложение 2. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Большеключинского сельского поселения
Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан**

