

# ОГЛАВЛЕНИЕ

## Введение.

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

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

Статья 5. Положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

Статья 7. Положения о действиях лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения ПЗЗ.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

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

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования .

#### Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Пановского сельского поселения.

Статья 13. Общие положения по планировке территории.

Статья 14. Проекты планировки территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	

						13079 - ПЗЗ			
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Правила землепользования и застройки деревни Паново	Стадия	Лист	Листов
								1	32
							ООО «Ивановопроект»		

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

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.

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

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

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории деревни Паново.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

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

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

**Часть II. Карта градостроительного зонирования.**

Статья 28. Карта градостроительного зонирования деревни Паново и деревни Бокари.

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

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

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

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

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в границах водоохранной зоны реки.

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

**Приложение.** Карта градостроительного зонирования деревни Паново и деревни Бокари.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

## Введение.

Правила землепользования и застройки Пановского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (2004г.), Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ (2007г.), Нормами градостроительного проектирования Ивановской области (2009г.), Схемой территориального планирования Палехского муниципального района.

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

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

В данной редакции ПЗЗ разработаны применительно к части территории Пановского сельского поселения - деревни Паново и деревни Бокари. Предполагается последующее распространение их сферы действия на все Пановское сельское поселение.

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

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

##### Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

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

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

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

-Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

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

**Строительные намерения заявителя** - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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

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

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

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

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

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

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

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

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

## Статья 2. Назначение ПЗЗ.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным и Водным кодексами Российской Федерации предусматривают в Пановском сельском поселении (применительно к части территории поселения - деревни Паново и деревни Бокари) систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			13079 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				4

градостроительном зонировании – делении территории в границах деревни Паново на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

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

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

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила устанавливают деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

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

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

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

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

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

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

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

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

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

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			13079 - ПЗЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				Б

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 5. Положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

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

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

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);
- 2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;
- 3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;
- 4) не соответствуют ограничениям, указанным в ст.31, 32 Правил.

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

### **Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.**

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

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

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

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

### **Статья 7. Положения о действиях лиц, осуществляющих землепользование и застройку.**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты

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

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

органов местного самоуправления Палехского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрациями муниципальных образований Палехский муниципальный район, Пановское сельское поселение по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Палехского муниципального района, администрацию Пановского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельных участков для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство или реконструкцию.

### **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.**

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

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, которое утверждается Главой Пановского сельского поселения.

2. Председателем Комиссии является Глава администрации Пановского сельского поселения.

Состав Комиссии формируется Главой сельского поселения.

В состав Комиссии входят представители структурных подразделений администрации Пановского сельского поселения и Палехского муниципального района.

В состав комиссии также могут включаться:

-два депутата представительного органа местного самоуправления сельского поселения (жители деревни Паново).

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

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

1) Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата



## **Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.**

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

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность;

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

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

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

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

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

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

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

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист	
			13079 - ПЗЗ							11
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

Решается вопрос о необходимости обсуждения на публичных слушаниях.

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

## **Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.**

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

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

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

### **Статья 13. Общие положения о планировке территории.**

1. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

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

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

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

- а) границы планировочных элементов территории;
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

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

#### **Статья 14. Проекты планировки территории.**

1. Подготовка проектов планировки на территории деревни Паново выполняется в соответствии с Генеральным планом деревни Паново и Схемой территориального планирования Палехского муниципального района.

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

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

4. Проекты планировки территории разрабатывается специализированной проектной организацией.

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

6. Проект планировки территории согласовывается главой Пановского сельского поселения, и утверждаются Администрацией Палехского муниципального района.

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

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

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

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата



2. На публичных слушаниях рассматриваются следующие вопросы:

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

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

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

5. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, а также, по запросу Комиссии – специалистами отдела Палехского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

6. Комиссия обнарудет оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений в здании администрации поселения, в месте расположения земельного участка, и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

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

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

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

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

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

Исключениями являются случаи, когда посредством документации по планировке территории:

- 1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны);

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- 2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы;
- 3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

4. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

### **Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к генеральному плану и документации по планировке территории деревни Паново.**

1. После введения в действие настоящих Правил утверждается новый Генеральный план деревни Паново.

2. Ранее действовавшая документация территориального планирования деревни Паново считается не действующей.

3. Ранее действовавшая документация по планировке территории (при её наличии) в действует в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

### **Статья 20. Основание и инициатива по внесению изменений в ПЗЗ.**

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

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;
- органы местного самоуправления Палехского муниципального района в лице Главы района;
- органы местного самоуправления Пановского сельского поселения в лице Главы Пановского сельского поселения, председателя Совета поселения;
- правообладатели объектов недвижимости на территории села.

### **Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.**

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

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

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

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			13079 - ПЗЗ						
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 22. Установление публичных сервитутов.**

1. Органы местного самоуправления Палехского муниципального района, а так же органы местного самоуправления Пановского сельского поселения, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – право ограниченного пользования земельным участком.

Публичные сервитуты связаны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, ремонта и

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

эксплуатации сооружений и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации и т.д.), а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

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

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

### **Статья 23. Подготовка проектной документации.**

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

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

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

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

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 24. Выдача разрешения на строительство.**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией Пановского сельского поселения, за исключением случаев, предусмотренных в ст.51 Градостроительного кодекса РФ.

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

### **Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления - Администрация Пановского сельского поселения.

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

### **Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.**

1. Контроль в сфере землепользования и застройки деревни Паново осуществляется:

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

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

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

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

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

## Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					13079 - ПЗЗ	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док		

## Часть II. Карта градостроительного зонирования.

### Статья 28. Карта градостроительного зонирования деревни Паново и деревни Бокари. (прилагается).

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории деревни Паново и деревни Бокари.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
<b>Жилые зоны:</b>	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
Ж - 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 2-х этажей).
Ж - 3	Зона земельных участков.
<b>Общественно-деловые зоны:</b>	
О - 1	Зона общественно-делового назначения.
<b>Производственные зоны:</b>	
П-1	Зона размещения производственных объектов.
<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:</b>	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры.
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры .
<b>Зоны рекреационного назначения:</b>	
Р-1	Зона скверов и спортивных объектов.
Р-2	Зона санитарно-защитных и специальных насаждений.
Р-3	Зона открытых природных пространств.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

### Часть III. Градостроительные регламенты.

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

##### Жилые зоны.

##### **Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения формирования жилых кварталов и участков жилой застройки из отдельно стоящих малоэтажных индивидуальных жилых домов с учётом застроенной территории, а также перспективного развития.

Разрешено ограниченное размещение объектов обслуживания низового уровня.

##### **Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- магазины торговой площадью до 40 м<sup>2</sup>, без наличия в них взрывоопасных веществ;
- небольшие здания общественного назначения;
- киоски, павильоны розничной торговли;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);
- земельные участки;
- противопожарные водоёмы;
- инженерные сооружения и коммуникации.

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

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- огороды, сады, палисадники;
- сараи, теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы;
- бани, сауны (индивидуального пользования);
- гаражи или открытые автостоянки (для хранения индивидуальных автомобилей) - до 2 автомашин на придомовом участке ;
- общественные колонки и колодцы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды;

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- индивидуальные туалеты на участках;
- выгребы;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- объекты благоустройства и озеленения.

**Ж -2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 2-х этажей).**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома не выше 2 этажей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- земельные участки;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные гаражи боксового типа для личных автомобилей
- магазины товаров первой необходимости;
- инженерные коммуникации.

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

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- площадки для отдыха;
- детские игровые площадки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- площадки для сбора мусора с контейнерами;
- объекты благоустройства и озеленения.

**Ж -3. Зона земельных участков.**

Зона Ж-3 предназначена для размещения огородов и садовых участков, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

- огороды и сады;
- участки для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания (в зонах СЗЗ предприятий).

**Условно разрешенные виды использования:**

- хозяйственные постройки;
- инженерные сооружения и коммуникации.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата	13079 - ПЗЗ	Лист 24

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- проезды к участкам;
- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы;
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные скважины для забора воды.

**Общественно-деловые зоны.**

**О-1. Зона общественно-делового назначения.**

Зона общественно-деловой застройки О-1 выделена для обеспечения развития местных центров обслуживания с административными и культурно-бытовыми функциями.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- общественно - административные здания;
- школа;
- детский сад;
- клуб (Дом культуры);
- торговый центр;
- магазины общей площадью до 1000 кв.м., (без ограничения профиля и ассортимента);
- предприятие общественного питания ( кафе, столовая) с количеством посадочных мест до 50;
- отделение связи;
- сквер;
- часовня.

**Условно разрешенные виды использования:**

- иные предприятия бытового обслуживания и торговли;
- конторы различных организаций общей площадью не более 200 кв.м.;
- инженерные сооружения;
- мастерские индивидуальной трудовой деятельности.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- памятник;
- площадки для отдыха;
- детские игровые площадки;
- служебные и гостевые стоянки автотранспорта;
- инженерные коммуникации;
- объекты благоустройства и озеленения;
- площадки для сбора мусора с контейнерами.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

## Производственные зоны.

### **П-1. Зона размещения производственных объектов .**

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий III, IV и V классов вредности. Следует отдавать предпочтение объектам и производствам агропромышленного комплекса.

Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ). Ограничение по СЗЗ объектов III класса — 200 метров.

Допускается ограниченный спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков в единой зоне возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- предприятие не выше III класса вредности, с ограничением по СЗЗ-200м, сельскохозяйственного направления (ферма животноводческие, птицеводческая и т.п.);
- предприятия не выше IV класса вредности, СЗЗ-100м, сельскохозяйственного или производственного направления (объекты складские и коммунальные, машино-тракторный парк, АЗС и другие);
- предприятия не выше V класса вредности, СЗЗ-50м, производственного направления (склады, производственные участки);
- инженерные сооружения и коммуникации.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- другие предприятия и производства различного профиля, не выше соответствующих классов вредности, с ограничением по СЗЗ.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные конторы и службы;
- объекты бытового обслуживания для персонала предприятий;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей и площадки транзитного транспорта;
- артезианские скважины;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- санитарно-защитные зоны.

## Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

### **ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.**

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
			13079 - ПЗЗ							26
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**Основные виды разрешенного использования:**

- сооружения водозабора (артезианские скважины);
- очистные сооружения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- иные инженерные сооружения и коммуникации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- иные вспомогательные сооружения для эксплуатации инженерных сооружений и коммуникаций;
- автомобильные дороги и проезды местного значения;
- санитарно-защитные зоны и зоны санитарной охраны артскважин.

**ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона ИТ - 2 выделена для обеспечения развития основных автодорог местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- строительство и реконструкция автодорог;
- автобусные остановки, в т.ч. с павильонами.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты по техническому обслуживанию автотранспорта.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки и автостоянки перед отдельными объектами;
- санитарно-защитные зоны;
- вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации автомобильного транспорта.

**Зоны рекреационного назначения.**

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

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

Для выполнения рекреационных функций территории предполагается устройство открытого спортивного комплекса.

**Основные виды разрешенного использования:**

- спортивный комплекс;
- стадион;
- оборудованные открытые спортплощадки;

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

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- сквер.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- инженерные сооружения;
- площадки для выгула собак.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания или павильоны для обслуживающего персонала;
- иные вспомогательные строения для спорта и отдыха;
- парковки автомобильного транспорта;
- инженерные коммуникации;
- малые архитектурные формы;
- контейнерные площадки для сбора мусора.

**Р-2. Зона санитарно-защитных и специальных насаждений.**

Зона Р-2 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон объектов в соответствии с действующими нормативами с целью защиты жилых зон от вредного воздействия.

**Основные виды разрешенного использования:**

- защитные зеленые насаждения;
- озеленение общего пользования;
- озеленение специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- сооружения, связанные с организацией отдыха;
- инженерные коммуникации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- пешеходные дорожки;
- малые архитектурные формы.

**Р-3. Зона открытых природных пространств.**

Зона Р-3 предназначена для организации и благоустройства открытых природных пространств с целью обеспечения рациональной хозяйственной деятельности или отдыха при условии сохранения природного ландшафта. Используется также для организации санитарно-защитных зон. В акватории реки Чернушка обеспечить сохранение ландшафта участка водного объекта.

**Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение общего пользования;
- озеленение специального назначения.

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

**Условно разрешенные виды использования:**

- мосты через реку;
- инженерные сооружения и коммуникации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и т.п.);
- пруды;
- малые архитектурные формы.

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

**Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков –600 - 5000 кв.м;
- 2) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 3) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 4) минимальный отступ строений от передней границы участка - 3 м;
- 5) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи, теплицы, туалеты и пр.) - 1 м;
- 8) требования к ограждению земельных участков:
  - тип ограждения со стороны улиц должен быть согласован лицом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- 9) требования к вспомогательным строениям:
  - вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

-при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

-допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**Другие территориальные зоны.**

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

Указанные параметры в этих, а также в других территориальных зонах могут дополнительно разрабатываются в период формирования системы

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

регулирования землепользования и застройки при разработке проекта планировки территории.

По мере их разработки указанные параметры включаются в настоящие ПЗЗ.

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

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

а) градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах СЗЗ, чьи характеристики не соответствуют этим ограничениям, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих ПЗЗ.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования;

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

#### **Виды запрещенного использования:**

- жилые дома;
- садово-огородные участки;
- спортивные сооружения;
- детские учреждения;
- медицинские объекты общего пользования;
- производственные объекты, запрещаемые к использованию в границах СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

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

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- общественные здания административного назначения для обслуживания данного предприятия;
- гаражи и площадки для общественного и индивидуального транспорта;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции.

**Статья 32. Ограничения использования земельных участков в границах водоохранной зоны реки.**

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся дополнительные ограничения.

3. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы устанавливается по Водному кодексу РФ (2007г).

4. В восточной части деревни Паново протекает река Чернушка, у которой водоохранная зона и прибрежная защитная полоса составляет 50м.

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов.

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

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

8. Отношение земель водоохранных зон водных объектов к землям водного фонда, а также порядок использования и охраны земель водного фонда определяются Земельным кодексом и Водным кодексом.

9. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке, установленном Водным кодексом РФ земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							13079 - ПЗЗ	Лист 31
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

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

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений. Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, устанавливаются в составе трех поясов.

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

3. На карте градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод. Эти зоны являются территорией, не подлежащей застройке.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					13079 - ПЗЗ	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			