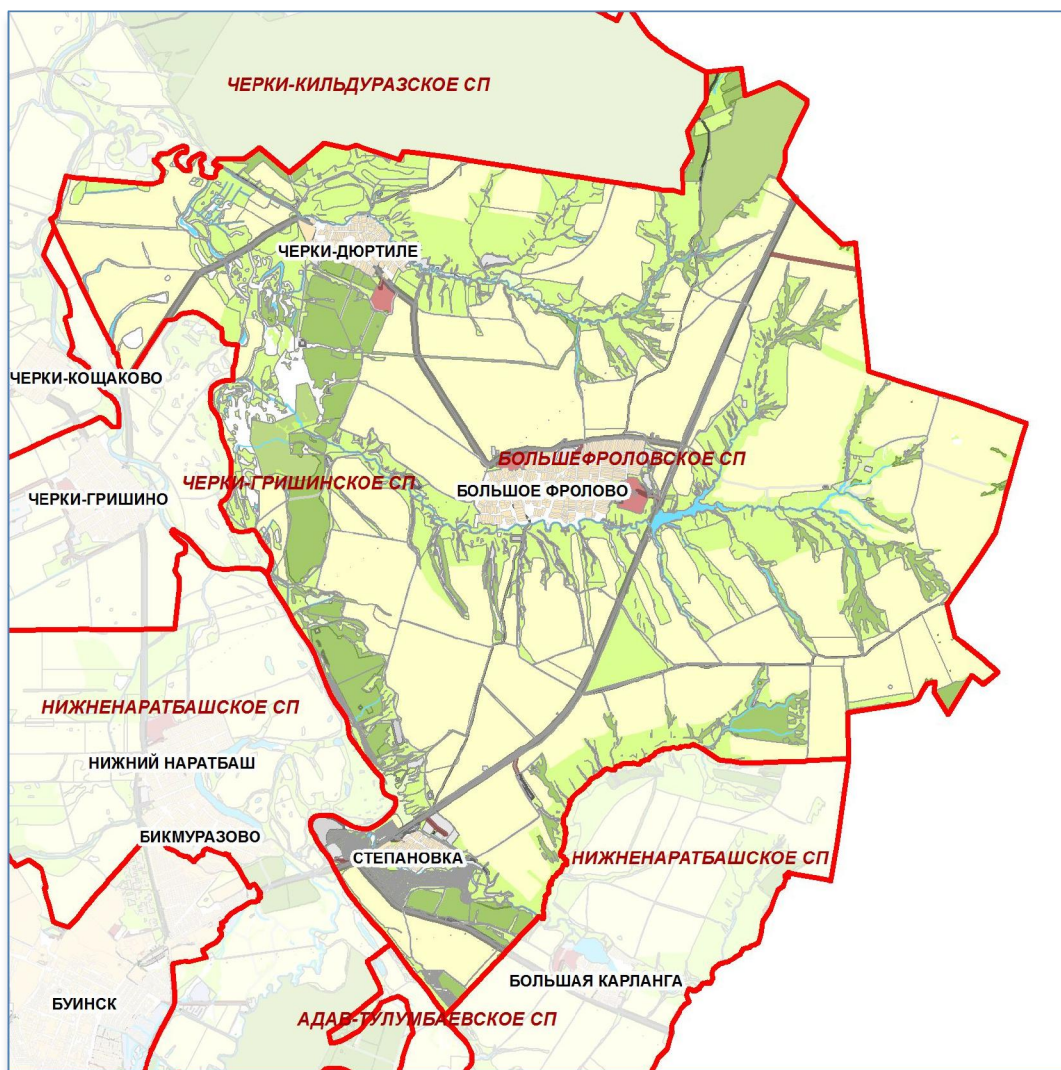


УТВЕРЖДЕНЫ
РЕШЕНИЕМ БОЛЬШЕФРОЛОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО СОВЕТА
ОТ _____ № _____

ПРОЕКТ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БОЛЬШЕФРОЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
БУИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



2012 год

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	5
ГЛАВА I. Общие положения	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	5
Статья 2. Правовой статус и состав Правил	11
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	11
Статья 4. Особые положения	12
Статья 5. Вступление в силу Правил	12
Статья 6. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки.....	12
ГЛАВА II. Участники отношений, возникающих в связи с землепользованием и застройкой	12
Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения	12
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	13
Статья 9. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Большефроловского сельского поселения.....	14
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	15
Статья 10. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правоотношениям, к документам территориального планирования и документации по планировке территории.....	15
Статья 11. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	16
ГЛАВА IV. Градостроительное зонирование	19
Статья 12. Территориальные зоны и градостроительные регламенты	19
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	21
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
ГЛАВА V. Общие положения о планировке территории	23
Статья 15. Планировка территории	23
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков	24
ГЛАВА VI. Публичные слушания	24
Статья 17. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	24
Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Большефроловского сельского поселения, проектам внесения в него изменений.....	26
Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории	27

Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проектам внесения изменений в Правила _____	27
Статья 21. 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 _____	28
ГЛАВА VII. Строительные изменения объектов капитального строительства _____	29
Статья 22. Право на строительные изменения объектов капитального строительства. Виды строительных изменений объектов капитального строительства _____	29
Статья 23. Подготовка проектной документации _____	30
Статья 24. Выдача разрешений на строительство _____	31
Статья 25. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт _____	31
Статья 26. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию _____	32
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	33
ГЛАВА VIII. Карты зонирования территории Большефроловского сельского поселения _____	33
Статья 27. Карта градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения _____	33
Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения _____	34
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	35
ГЛАВА IX. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных параметров разрешенного строительства _____	35
Статья 29. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения _____	35
Статья 30. Жилые зоны _____	35
Статья 31. Общественно-деловые зоны _____	40
Статья 32. Производственные зоны _____	43
Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур _____	46
Статья 34. Зоны сельскохозяйственного использования _____	48
Статья 35. Зоны рекреационного назначения _____	51
Статья 36. Зоны специального назначения _____	52
Статья 37. Зоны резерва _____	53
Статья 38. Зоны лесного фонда _____	53
Статья 39. Зоны водного фонда _____	54
Статья 40. Перечень территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения на которые не распространяется действие градостроительного регламента _____	54
ГЛАВА X. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства _____	56
Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям _____	56
Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по требованиям охраны инженерных и транспортных коммуникаций _____	62
Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по воздействию природных и техногенных факторов _____	72

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия _____	74
ЧАСТЬ IV. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	76
Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан _____	76
Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан _____	76

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большефроловское сельское поселение» Буинского 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 Буинского муниципального района Республики Татарстан (далее - Буинский муниципальный район) и муниципального образования «Большефроловское сельское поселение» (далее - Большефроловское сельское поселение), с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Большефроловского 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.

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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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 срочного 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 застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%).

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы

земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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.

Малоэтажная 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, капитального ремонта 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.

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 14 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 строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 13 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, 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 12 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 Большефроловского сельского поселения Буинского муниципального района имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются Большефроловским сельским Советом.

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);

нормативами градостроительного проектирования;

нормативными правовыми актами Большефроловского сельского поселения и Буинского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки;

федеральным законодательством и законодательством Республики Татарстан.

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 Большефроловского 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 Большефроловского 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 Большефроловского 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 Большефроловского сельского поселения;

размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Буинского 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. Особые положения

1. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между сельским поселением и муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

Статья 5. 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 6. 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 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Большефроловского 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 Большефроловского 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 могут быть отнесены:

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 8. 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 Большефроловского сельского поселения – Большефроловский сельский Совет (далее - Совет поселения);

исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Большефроловского сельского поселения – Большефроловский сельский исполнительный комитет (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 «Большефроловское сельское поселение» Буинского муниципального района, принятым Решением Большефроловского сельского Совета от 29.06.2005 №6 :

Совет поселения:

утверждает документы территориального планирования Большефроловского сельского поселения;

утверждает Правила землепользования и застройки Большефроловского 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 Большефроловского сельского Совета проект генерального плана и обеспечивает его реализацию;

обеспечивает разработку и утверждает документацию по планировке территории поселения;

выдает разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Большефроловского сельского поселения;

принимает решение о развитии застроенных территорий;

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

предоставляет и изымает, в том числе путем выкупа, в порядке, установленном законодательством, земельные участки на территории Большефроловского сельского поселения;

осуществляет земельный контроль за использованием земель Большефроловского 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 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.

4. Органы местного самоуправления Большефроловского сельского поселения могут заключать соглашения с органами местного самоуправления Буинского муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по регулированию землепользования и застройки на территории поселения, за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Большефроловского сельского поселения в бюджет Буинского муниципального района.

5. В соответствии с Соглашением от 13.06.2012 между Исполнительным комитетом поселения и Исполнительным комитетом Буинского муниципального района полномочия Исполнительного комитета поселения, указанные в части 2 настоящей статьи осуществляет Исполнительный комитет Буинского муниципального района.

6. Исполнительный комитет поселения вправе заключить дополнительное соглашение о передаче своих полномочий, указанных в части 3 настоящей статьи, Исполнительному комитету Буинского муниципального района.

Статья 9. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Большефроловского 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 Большефроловского сельского поселения Буинского 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 Большефуроловского сельского поселения.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

5. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

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 10. 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 Большефуроловского 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 законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 11. 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, 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 Буинского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

органами местного самоуправления Большефроровского 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.

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, с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил, 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 Большефроровского сельского поселения Буинского муниципального района, схеме

территориального планирования Буинского 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 Главы Большефроловского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным в части 8 настоящей статьи требованиям и документам – в Комиссию на доработку.

10. Глава Большефроловского 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 Буинском муниципальном районе, утвержденным Решением Совета Буинского муниципального района от 14.05.2007 № 5-16, 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 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 Большефроловского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Большефроловского сельского поселения и(или) Буинского муниципального района в сети «Интернет».

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

17. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Республики Татарстан и Уставом Буинского муниципального района, Уставом Большефроловского сельского поселения.

18. Изменения, внесенные в соответствии с частью 17 настоящей статьи, подлежат обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Большефроловского сельского поселения в сети «Интернет».

19. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

ГЛАВА IV. Градостроительное зонирование

Статья 12. 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.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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 и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом: возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования и использования объектов капитального строительства;

планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования Буинского муниципального района;

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

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

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.

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 могут включать:

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;

иные параметры.

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, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе:

в границах территорий памятников и ансамблей;

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.

12. Перечень ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территорий устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и техническими нормами и правилами.

Статья 13. 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 Большефроловского 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.

5. Настоящая статья применяется с учетом положений частей 5, 6 статьи 8 настоящих Правил.

Статья 14. 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.

7. Настоящая статья применяется с учетом положений частей 5, 6 статьи 8 настоящих Правил.

ГЛАВА V. Общие положения о планировке территории

Статья 15. Планировка территории

1. 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.

2. Планировка территории поселения осуществляется 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.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории Большефрловского сельского поселения принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) Исполнительным комитетом поселения с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

4. 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 территории общего пользования и обозначающие границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

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.

5. На основании утвержденных проектов планировки и проектов межевания Совет 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.

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

7. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с федеральным законодательством.

2. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

выдачи разрешений на строительство;

выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VI. Публичные слушания

Статья 17. 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 Буинском муниципальном районе, утвержденным Решением Совета Буинского муниципального района от 14.05.2007 № 5-16, настоящими Правилами, другими нормативными правовыми актами.

3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки выносятся:
проект генерального плана Большефроловского сельского поселения, проекты внесения изменений в генеральный план Большефроловского сельского поселения;
проект Правил, проекты внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила;
проекты документации по планировке территории, в том числе проект 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 Большефроловского сельского поселения.

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

6. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:
вопрос, выносимый на публичные слушания;
сведения об инициаторе публичных слушаний;
срок проведения публичных слушаний;
дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
адрес, по которому могут вноситься предложения и замечания по вопросам, обсуждаемым на публичных слушаниях, предоставляться заявки на участие в 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 материалы и 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, 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.

15. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Большефроловского сельского поселения, проектам внесения в него изменений

1. Публичные слушания по проекту генерального плана Большефроловского сельского поселения, проектам внесения в него изменений проводятся в каждом населенном пункте Большефроловского 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 Большефроловского сельского поселения, содержании проекта внесения изменений в генеральный план Большефроловского сельского поселения, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Большефроловского 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. Срок проведения публичных слушаний 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.

5. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проектам планировки территории и проектам 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.

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

3. Подготовленная документация по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний направляются руководителю Исполнительного комитета поселения не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний

4. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проектам внесения изменений в Правила

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний.

2. В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. Продолжительность публичных слушаний не более одного месяца.

3. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Продолжительность публичных слушаний не более одного месяца.

Статья 21. 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.

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

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

7. 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 11 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 22. 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 24 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 гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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;

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:

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

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

прокладка распределительных сетей инженерной инфраструктуры в зонах комплексной застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами;

строительство объектов инженерной инфраструктуры и транспорта, необходимые для организации строительства и возводимые на земельных участках, отведенных под строительство.

Лица, осуществляющие действия, не требующие получения разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Статья 23. 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. В указанных случаях 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 22 настоящих Правил.

Статья 24. Выдача разрешений на строительство

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

2. В Большефуроловском сельском поселении разрешение на строительство, реконструкцию выдается Исполнительным комитетом поселения за исключением случаев, предусмотренных законодательством, с учетом положений статьи 8 настоящих Правил.

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

4. Выдача разрешений на строительство производится в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

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

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 26. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Исполнительный комитет поселения заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. 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.

3. Настоящая статья применяется с учетом положений части 5 статьи 8 настоящих Правил.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ГЛАВА VIII. Карты зонирования территории Большефроловского сельского поселения

Статья 27. Карта градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения

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

2. На карте градостроительного зонирования территории Большефроловского сельского поселения отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны. Границы территориальных зон установлены с учетом положений статьи 12 настоящих Правил.

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

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения.

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

- зоны лесного фонда;
- зоны водного фонда.

5. На карте градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения выделены территории, на которые не распространяется действие градостроительного регламента:

- территории общего пользования.

Территории объектов культурного наследия (ТОКН), расположенных на территории Большефроловского сельского поселения, на картах зонирования поселения не отображены, ввиду отсутствия сведений об установленных границах указанных территорий. В настоящих Правилах приведен перечень объектов.

Местоположение объектов культурного наследия, установленное в результате натурного обследования территории или установленное в соответствии с документами территориального планирования Буинского муниципального района или Большефроловского сельского поселения обозначено на картах зонирования территории Большефроловского сельского поселения соответствующими условными обозначениями.

6. 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 законодательством.

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения

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

2. На карте зон с особыми условиями использования территории Большефроловского 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 запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

3. На карте зон с особыми условиями использования территории Большефроловского 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 на карте зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения не отображены, ввиду отсутствия сведений об установленных границах указанных зон.

Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 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 зон с особыми условиями использования территории сельского поселения, вносятся в настоящие Правила в порядке установленном законодательством, в соответствии со статьей 11 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 29. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения

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

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки;

ОД1 - многофункциональная общественно-деловая зона;

П2 - зона размещения предприятий среднего отрицательного воздействия на среду;

П3 - зона размещения предприятий сильного отрицательного воздействия на среду;

КС - коммунального складская зона;

И1 - зона транспортной инфраструктуры;

И2 - зона инженерной инфраструктуры;

СХ1 - зона сельскохозяйственных угодий;

СХ2 - зона размещения сельскохозяйственных предприятий и сооружений;

СХ3 - зона коллективного садоводства и огородничества в границах населенного пункта;

СХ4 - зона коллективного садоводства и огородничества вне границ населенных пунктов;

Р1 – территории самосевных насаждений общего пользования и открытых прибрежных территорий;

СН1 – зона размещения объектов специального назначения;

ЛФ – зона лесного фонда;

ВФ1- зона водного фонда;

ВФ2 - зона водных объектов;

ТОП – территории общего пользования;

Зонирование территорий, занимаемых нефункционирующими предприятиями произведено, в соответствии функцией, ранее осуществляемой предприятием.

Статья 30. Жилые зоны

1. Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки

Зона Ж1 - индивидуальной жилой застройки предназначена для застройки отдельно стоящими индивидуальными жилыми домами усадебного типа, блокированными жилыми домами с количеством блоков не более 4, с приусадебными земельными участками или без них.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

одноквартирный жилой дом;

одноквартирный жилой дом с приусадебным участком;
блокированный жилой дом (с количеством блоков не более 4);
блокированный жилой дом (с количеством блоков не более 4) с приквартирными земельными участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гаражи не более чем на 2 машины на семью, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;
закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонн
места для парковки легковых автомобилей;
гаражи для хранения маломерных судов;
места хранения мотоциклов, мопедов;
объекты благоустройства;
душевые, бани, сауны индивидуальные;
хозяйственные строения, сооружения (сарай, теплицы, мастерские, беседки, навесы);
строения для домашних животных и птицы;
строения для содержания сельскохозяйственных животных и птицы;
туалеты надворные, септики, помойные ямы;
источники водоснабжения локального пользования;
емкости для хранения воды индивидуальные;
общественные резервуары для хранения воды;
бассейны индивидуальные;
ограждения;
площадки для мусоросборников;
объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками или без них;

Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно-деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны, в том числе:

временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
магазины торговой площадью не более 50 кв. м;
гостиницы не более 20 мест;
офисы, отделения банков;
клубы (дома культуры);
библиотеки;
средние общеобразовательные учреждения;
дошкольные образовательные учреждения;
культурные объекты;
фельдшерско-акушерские пункты;
медицинские кабинеты частной практики;
аптеки, аптечные пункты;
ветлечебницы без постоянного содержания животных;

спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, фитнес-клубы;
приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
отделения связи;
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
опорные пункты охраны правопорядка;
памятники и памятные знаки.

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

Размер участка:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются Советом поселения.

Рекомендуемые размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 1000 кв.м

Максимальный размер участка - 5000 кв.м

Высота строений:

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

Предельная высота основного строения – 10 м;

Предельное количество этажей вспомогательных строений – 1;

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

Максимальная высота ограждений – 2,0 м.

Коэффициент застройки:

Коэффициент застройки усадебного типа – 0,2

Коэффициент застройки блокированными домами – 0,3

Минимальные расстояния от улиц и строений на соседних участках: от красной линии улиц до жилого дома - 5 м, от красной линии проезда до жилого дома – 3 м;

от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

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

от границы участка до хозяйственных построек – 1 м;

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

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

1.3. Требования к застройке земельного участка в зоне Ж1:

1.3.1. 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 10 м	30	5	5
20 м	8	8	15	20		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 м, 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 м.

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 м от входа в дом.

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

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

1.3.2. Иные требования:

Линия застройки должна быть четко выражена, ширина земельных участков («палисадников») от фасада здания должна быть одинаковой.

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

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.

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 м 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.

Показатели, не урегулированные в настоящей части, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов (СНиП, СанПиН), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

2. Ж1(СХ) – зона размещения крестьянских фермерских хозяйств

Зона Ж1 (СХ) - размещения крестьянских фермерских хозяйств выделена в целях обеспечения правовых условий формирования участков, предоставленных гражданам для организации крестьянских фермерских хозяйств (семейных ферм) с возможностью строительства на предоставленном, вне границ населенного пункта, земельном участке жилого дома усадебного типа и выращивания сельскохозяйственной продукции и (или) разведения сельскохозяйственных животных.

2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

жилой дом усадебного типа;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гаражи не более чем на 2 машины на семью, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;
закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонн;
сооружения для сельскохозяйственной техники и средств механизации;
места для парковки легковых автомобилей;
гаражи для хранения маломерных судов;
места хранения мотоциклов, мопедов;
объекты благоустройства;
душевые, бани, сауны индивидуальные;
хозяйственные строения, сооружения (сарай, теплицы, парники, мастерские, беседки, навесы);

сооружения водоснабжения, канализации, электро-, газо- и теплоснабжения (включая котельную);

склады (хранилища) для хранения комбикормов, корнеклубнеплодов;

сооружения для приготовления кормов;

траншеи для хранения комбисилоса;

сооружения для хранения топлива;

зернотоки для подработки зерна;
хранилища зерна;
эстакады для машин;
площадки складирования навоза;
здания и сооружения предназначенные для переработки сельскохозяйственной продукции;
строения для содержания сельскохозяйственных животных и птицы;
туалеты надворные, септики, помойные ямы;
емкости для хранения воды индивидуальные;
ограждения;
площадки для мусоросборников;
объекты пожарной охраны;
иные здания и сооружения, необходимые для ведения фермерского хозяйства.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

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

Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

2.3 Требования к застройке земельного участка в зоне Ж1(СХ):

Нормы площадей зданий и сооружений ферм крестьянских хозяйств, состав помещений и технологические требования к ним, параметры планирования территории, расположение зданий и сооружений крестьянских хозяйств следует принимать в соответствии с нормами технологического проектирования ферм крестьянских хозяйств: НТП АПК 1.10.01.001-00 «Нормы технологического проектирования ферм крупного рогатого скота крестьянских хозяйств», НТП АПК 1.10.02.001-00 «Нормы технологического проектирования свиноводческих ферм крестьянских хозяйств», НТП-АПК 1.10.10.001-02 «Нормы технологического проектирования семейных ферм зернового направления и зернообработывающих предприятий малой мощности», иными нормами, входящими в состав системы нормативных документов в агропромышленном комплексе, техническими регламентами, иными нормативными техническими документами (СНиП, СанПиН).

Статья 31. Общественно-деловые зоны

1. ОД1 – многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона 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 здравоохранения, 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:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Объекты бытового обслуживания, в том числе:

ателье по ремонту бытовой техники; ателье пошивочные;
мастерские по ремонту часов, обуви, ювелирные мастерские;
салоны красоты, парикмахерские;
приемные пункты химчисток, прачечных;
общественные бани, сауны;
похоронные бюро;
ломбарды, пункты проката.

ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных

Объекты социального обслуживания, в том числе:

административные здания, офисы, конторы социального обслуживания населения;
центры общения и досуга, компьютерные клубы;
дома ребенка, детские дома;
дома престарелых, пункты питания бездомных граждан, пункты ночлега.

Объекты здравоохранения, в том числе:

поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры.

Объекты образования и просвещения, в том числе:

начальные дошкольные учреждения;
средние и средне-специальные образовательные учреждения;
учреждения высшей школы;
профессиональные технические училища.

Объекты культуры, в том числе:

клубы (дома культуры), музеи, галереи;
библиотеки, архивы, информационные центры;
кинотеатры, площадки для празднования и гуляний.

Объекты религиозного назначения, в том числе:

церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;
места проживания духовных лиц и паломников.

Объекты общественного управления, в том числе:

здания, сооружения, предназначенные для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также предприятий или учреждений, непосредственно обеспечивающих их деятельность.

Объекты, связанные с научной деятельностью.

Объекты делового управления, в том числе:

отделения банков, пункты обмена валюты;
отделения связи, почтовые отделения (телефонные, телеграфные станции и переговорные пункты);

отделения полиции, опорные пункты охраны правопорядка;

Объекты торговли, в том числе:

магазины продовольственные и промтоварные;
открытые, закрытые розничные рынки;

аптеки, аптечные пункты.

Объекты общественного питания, в том числе:

рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары;

Объекты гостиничного обслуживания, в том числе:

гостиницы, мотели, дома отдыха (без лечения);

Объекты развлечений, в том числе:

дискотеки, танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы;

Иные объекты:

общественные туалеты;

физкультурно-спортивные комплексы, в том числе открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей;

скверы;

аварийно-диспетчерские службы;

организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно технического обеспечения;

пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

мемориальные комплексы монументы, памятники и памятные знаки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

гаражи служебного транспорта;

рекламные конструкции;

вспомогательные здания и сооружения технологически связанные с основным видом использования;

благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

жилые многоквартирные дома малой и средней этажности;

общежития.

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

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

Высота строений:

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

Предельная высота основного строения – 20 м;

Коэффициент застройки:

Максимальный коэффициент застройки многофункциональной общественной зоны – 1,0

Минимальные расстояния от улиц и строений на участке:

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

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

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

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

Статья 32. Производственные зоны

1. П2 – зона размещения предприятий среднего отрицательного воздействия на среду

Зона П2 предназначена для размещения промышленных объектов, производств и сооружений, оказывающих среднее отрицательное воздействие на окружающую среду, отнесенные к IV и III классам опасности и имеющим санитарно-защитную зону от 100 до 300 м.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные объекты, производства и сооружения IV и III класса опасности, в том числе:

- объекты тяжелой промышленности;
- объекты легкой и пищевой промышленности;
- объекты нефтехимической промышленности;
- объекты строительной промышленности.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- материальные склады,
- транспортные, энергетические объекты, связанные с основными предприятиями, коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- административные корпуса;
- площадки для отдыха персонала;
- ограждения в установленных случаях;
- благоустройство, озеленение;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автозаправочные станции

временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с
непосредственным обслуживанием промышленных предприятий;
антенны сотовой и радиорелейной связи.

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

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

Коэффициент застройки – 0,8.

2. ПЗ – зона размещения предприятий сильного отрицательного воздействия на среду

Зона ПЗ предназначена для размещения промышленных объектов и производств,
оказывающих сильное отрицательное воздействие на окружающую среду, отнесенные ко II и
I классам опасности и имеющим санитарно-защитную зону свыше 300 м.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные объекты, производства и сооружения II и I класса опасности, в том
числе:

- объекты тяжелой промышленности;
- объекты легкой и пищевой промышленности;
- объекты нефтехимической промышленности;
- объекты строительной промышленности.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

предприятия по ремонту, техническому обслуживанию и хранению
сельскохозяйственных машин и автомобилей, мощностью не более 10 постов (мест);

сельскохозяйственные ветеринарные учреждения,
материальные склады,

транспортные, энергетические объекты, связанные с основными предприятиями,
коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по
продаже товаров собственного производства предприятий;

административные корпуса;

сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

площадки для отдыха персонала;

ограждения в установленных случаях;

благоустройство, озеленение;

сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

объекты пожарной охраны;

площадки для мусоросборников.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

автозаправочные станции
временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием промышленных предприятий;

антенны сотовой и радиорелейной связи;

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

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

Коэффициент застройки – 0,8.

3. КС – коммунально-складская зона

Зона КС предназначена для размещения объектов коммунального, транспортного, бытового обслуживания населения, специализированных складов, оптовых рынков.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

базы для сбора утильсырья;
объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, автобусные парки;
механизированные транспортные парки по очистке территории поселения без ремонтной базы;
стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
мойки грузовых автомобилей порталного типа;
химчистки, прачечные, производительностью не более 160 кг в смену;
банно-прачечные комбинаты;
ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных;
мусороперегрузочные станции;
мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5;
склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;
элеваторы;
отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов;
оптовые рынки, сельскохозяйственные рынки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

транспортные, энергетические объекты, связанные с основными предприятиями,

коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны;
предприятия по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, мощностью не более 10 постов (мест);
объекты пожарной охраны;
объекты охраны правопорядка;
благоустройство, озеленение;
площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

магазины розничной торговли, розничные рынки, торговые комплексы;
объекты среднего профессионального образования;
культурные объекты;
общежития;
временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
промышленные объекты, производства и сооружения V класса опасности.

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

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

Коэффициент застройки – 0,6.

Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. И1 – зона транспортной инфраструктуры

Зона И1 предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и других видов транспорта, также включает территории подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

объекты железнодорожного транспорта (вокзалы, станции, депо, здания автоматики и телемеханики, здания обслуживания контактной сети и тяговые подстанции, железные дороги, соединительные и подъездные пути и пр.);

объекты воздушного транспорта (аэропорты, вертолетные площадки, летные поля, радарные станции, диспетчерские пункты, маяки, ангары, пункты заправки и технического обслуживания и пр.);

объекты речного транспорта (вокзалы, порты, пристани, причалы, паромные переправы, лодочные станции, судоремонтные заводы, шлюзы, пункты заправки и технического

обслуживания и пр.);

объекты трубопроводного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

ограждение в установленных случаях;

установка информационных знаков в установленных случаях;

благоустройство территории в установленных случаях;

временные стоянки автомобильного транспорта.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

рекламные конструкции;

памятники и мемориальные знаки.

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

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

2. И2 – зона инженерной инфраструктуры

Зона И2 предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, очистки стоков, связи газоснабжения, теплоснабжения, также включает территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Объекты электроснабжения (ТЭС, ДЭС, электрические подстанции, РУ, РП, линии электропередач и пр.);

Объекты водоснабжения (водозаборы, водопроводные очистные сооружения, насосные станции, скважины, водонапорные башни, резервуары, гидранты, пожарные водоемы, водопровод и пр.);

Объекты теплоснабжения (ТЭЦ, котельные, тепловые пункты, узлы, пункты учета, теплотрассы и пр.);

Объекты канализации (канализационные очистные сооружения, станции аэрации, канализационные насосные станции, коллекторы и пр.);

Объекты газоснабжения (газонаполнительные станции, компрессорные скважины, газохранилища, газгольдеры, газораспределительные станции, газопроводы, газорегуляторные пункты и пр.);

Объекты связи (АТС, телефонные станции, узлы связи, телецентры, радиоцентры, станции, антенны, распределительные шкафы, аэрологические станции, линии связи, оптоволоконные линии и пр.);

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

ограждение в установленных случаях;

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

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

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

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

Статья 34. Зоны сельскохозяйственного использования

1. СХ1 – зона сельскохозяйственных угодий

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

В состав сельскохозяйственных угодий входят земли, предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции, в том числе:

пашни;
многолетние насаждения;
сенокосы;
пастбища (летние лагеря).

Вспомогательные виды:

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

2. СХ2 – зона размещения сельскохозяйственных предприятий и сооружений

Зона СХ2 выделена в целях обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых для размещения объектов агропромышленного комплекса.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

животноводческие предприятия;
птицеводческие предприятия;
звероводческие предприятия;
фермерские хозяйства;
пасеки;

рыбохозяйственные предприятия;
предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции;
тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

площадки компостирования;
предприятия по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей;
сельскохозяйственные ветеринарные учреждения;
силосные ямы и башни;
амбары;
материальные склады,
транспортные, энергетические объекты, связанные с основными предприятиями, коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов указанной зоны;
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
площадки для мусоросборников;
ограждения в установленных случаях;
благоустройство, озеленение;
лесозащитные полосы;
объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
линии электропередачи, связи и другие линейные сооружения.

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

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

Коэффициент застройки – 0,8

Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных и норм технического проектирования.

2.3. Иные требования:

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

3. СХЗ – зона коллективного садоводства и огородничества в границах населенного пункта

Зона СХЗ выделена в целях обеспечения правовых условий формирования участков, предоставленных гражданам для выращивания сельскохозяйственной продукции на территории поселения в границах населенного пункта.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства:

садоводство, без возведения капитальных строений;
огородничество, без возведения капитальных строений.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

некапитальные хозяйственные строения, сооружения (сарай, теплицы, ульи);
емкости для хранения воды индивидуальные;
общественные резервуары для хранения воды;
площадки для мусоросборников;
объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

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

Размеры земельных участков для ведения огородничества устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Буинского района и Большефроловского сельского поселения о нормах предоставления земельных участков.

4. СХ4 – зона коллективного садоводства и огородничества вне границ населенных пунктов

Зона СХ4 предназначена для размещения объектов дачного хозяйства, ведения садоводства и огородничества на территориях, расположенных на территории поселения вне границ населенных пунктов.

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

садоводство;
огородничество;
дачное строительство;
временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

жилые строения на садовых и дачных участках;
индивидуальные одноэтажные гаражи;
места для парковки легковых автомобилей;
объекты благоустройства;
бани, сауны индивидуальные;
хозяйственные строения, сооружения (сарай, беседки, теплицы, мастерские и др.);
туалеты надворные, септики;
строения для мелких домашних животных и птиц (за исключением разведения сельскохозяйственных животных);
источники водоснабжения локального пользования;
емкости для хранения воды индивидуальные;
общественные резервуары для хранения воды;
бассейны индивидуальные;

ограждения;
помещения и сооружения для администрации и охраны.
площадки для мусоросборников;
противопожарные водоемы;
объекты пожарной охраны;
объекты охраны правопорядка;
лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

открытые автостоянки на отдельных земельных участках;
площадки для мусорных контейнеров и габаритного мусора на отдельных земельных участках;
теплицы, оранжереи, предназначенные для ведения сельского хозяйства.

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

Размер участка:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются Советом поселения.

Высота строений:

Предельное количество этажей жилого строения – 3 этажа (включая мансардный этаж);
Предельная высота основного строения – 10 м;
Предельное количество этажей вспомогательных строений – 1;
Предельная высота вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (скатная кровля, высота в коньке).

Высота ограждений, тип применяемых материалов и конструкций, определяется уставом садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Минимальные расстояния от улиц и строений на соседних участках:

от красной линии проезда до жилого дома – 3 м;
от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке - не менее 10 м;
от границы участка до хозяйственных построек – 1 м;
от туалета до стены соседнего дома (при отсутствии централизованной канализации) не менее 12 м;
от туалета (при отсутствии централизованной канализации) до источника водоснабжения не менее 25 м;

Статья 35. Зоны рекреационного назначения

1. Р1 – территории самосевных насаждений общего пользования и открытых прибрежных территорий

Зона Р1 выделена для обеспечения сохранения и использования озелененных и прибрежных территорий, предназначенных для отдыха населения и способствующих сохранению природной среды

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

территории самосевных зеленых насаждений, прибрежные территории; пляжи; лесозащитные полосы (на территории населенного пункта).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

аллеи, дорожки; элементы благоустройства; малые архитектурные формы; площадки для игр, отдыха; некапитальные строения; световое оборудование; общественные туалеты; пункты охраны правопорядка; объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; предприятия общественного питания (кафе, рестораны); гостевые автостоянки, парковки.

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в части предельных размеров для данной зоны не устанавливаются. Параметры использования земельных участков в данной зоне (%):

зеленые насаждения – 65-75%;
аллеи, дорожки – 10-15%;
площадки – 8-12%;
некапитальные строения – 5-7%.

Минимальные расстояния от зеленых насаждений до зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, нормативными техническими документами.

При размещении некапитальных строений, временных павильонов снос зеленых насаждений не допускается.

Статья 36. Зоны специального назначения

1. СН1 – зона размещения объектов специального назначения

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

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

кладбища;
крематории;
похоронные бюро;
скотомогильники;
биотермические ямы;
свалки;
полигоны ТБО;
захоронения специальных отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

ограждения в установленных случаях;
информационные знаки;
на территориях кладбищ;
общественные туалеты;
резервуары для воды;
административные здания;
культовые объекты;
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей
временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
гостевые автостоянки, парковки.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

1.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

Статья 37. Зоны резерва

1. ЗР – зона резерва

Зона резерва предназначена для размещения объектов в соответствии с документами территориального планирования Республики Татарстан, документами территориального планирования Буинского муниципального района, генеральным планом Большефроловского сельского поселения, документацией по планировке территории.

Территории зоны резерва могут быть использованы для размещения временных объектов до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

Статья 38. Зоны лесного фонда

1. ЛФ – зона лесного фонда

Зоны лесного фонда – территории лесных земель (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). Границы зоны установлены по границам

земель, отнесенным к землям лесного фонда.

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

Статья 39. Зоны водного фонда

1. ВФ1 – зона водного фонда

Зона водного фонда – территории, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Границы зоны установлены по границам земель, отнесенным к землям водного фонда.

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.

1. ВФ2 – зона водных объектов

Зона водных объектов - территории, покрытые поверхностными водами, не отнесенными к землям водного фонда с акваторией площадью более 0,5 га.

Статья 40. Перечень территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования Большефроловского сельского поселения на которые не распространяется действие градостроительного регламента

1. ТОП – территории общего пользования

Территории общего пользования - находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законодательством, а также собственником соответствующего земельного участка.

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Границы территорий общего пользования определяются проектами планировки путем установления красных линий. До подготовки проектов планировки режим использования земельных участков как территории общего пользования устанавливается градостроительным зонированием в пределах населенного пункта на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности.

2. ТОКН - территории объектов культурного наследия

Территории объектов культурного наследия – территории памятников и ансамблей,

включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия.

На территории Большефроловского сельского поселения расположены следующие объекты культурного наследия:

№ п/п	№ по СТП	Наименование	Датировка	Категория охраны	Тип объекта	Местоположение
1	4.47	Степановское селище I	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	0.5 км северо-западнее с. Степановка
2	4.48	Степановское селище IV	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	3.5 км северо-западнее села Степановка
3	4.49	Степановское селище IX	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	1.2 км северо-западнее с. Степановка
4	4.50	Степановское селище V	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	0.6-0.7 км восточнее с. Степановка
5	4.51	Степановское селище VI	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	0.25 км северо-западнее с. Степановка
6	4.52	Степановское селище VII	VI-VII вв. н.э.	вновь выявленный	археологический объект	0,6 км северо-западнее с. Степановка
7	4.53	Степановское селище VIII	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	0.35 км северо-западнее с. Степановка
8	4.71	Казанско-Богородицкая церковь	80-е годы XVIII в., 1820 г., 1861 г., 1881 г.	вновь выявленный	Памятник архитектуры	С. Большое Фролово
9	4.72	Часовня Св. Николая Чудотворца	Нач. XIX в.	вновь выявленный	Памятник архитектуры	С. Большое Фролово
10	2.02	Большефроловские селище и кладбище	XIV вв. н.э.	регионального значения	археологический объект	1.4 км запад-северо-запад от с. Б. Фролово
11	2.13	Степановское городище I	VI-VII вв. н.э.	регионального значения	археологический объект	1 км северо-северо-западнее с.Степановка

12	2.14	Степановское селище II	VI-VII вв. н.э.	регионального значения	археологический объект	0.7 км северо-западнее села
13	2.15	Степановское селище III	VI-VII вв. н.э.	регионального значения	археологический объект	2.5 км юго-восточнее с. Степановка
14	2.03	Большефроловское городище	VI-VII вв. н.э.	регионального значения	археологический объект	1.5 км северо-западнее с. Большое Фролово
15	4.07	Большефроловское поселение	VI-IV тыс. до н.э., II тыс. до н.э.	вновь выявленный	археологический объект	3 км западнее-северо-западнее с. Большое Фролово
16	4.08	Большефроловское селище I	VI-VII вв. н.э.	вновь выявленный	археологический объект	3 км северо-западнее с. Большое Фролово
17	4.09	Большефроловское селище II	V-VII вв.	вновь выявленный	археологический объект	2 км северо-западнее с. Большое Фролово

Ввиду отсутствия в государственном земельном кадастре сведений об установленных границах территории объектов культурного наследия, расположенных на территории Большефроловского сельского поселения, на картах зонирования территории границы указанных объектов не отображены.

Местоположение объектов культурного наследия, установленное в результате натурного обследования территории обозначено на картах зонирования территории Большефроловского сельского поселения соответствующими условными обозначениями.

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, водоохранным 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, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям

1. На территории Большефроловского сельского поселения действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов);

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

санитарно-защитные зоны канализационных сооружений.

Применительно к территориям, попадающим в зоны действия указанных ограничений, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

2.1. 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.

2.2. Параметры зоны:

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

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

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.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное

рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

2.3. Ограничения деятельности:

В границах водоохраных зон:

запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

допускается:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов)

3.1. 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.

3.2. Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливаются расчетом.

3.3. Ограничения деятельности:

На территории первого пояса:

запрещается:

посадка высокоствольных деревьев;

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации,

реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

допускается:

рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны:

запрещается:

отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

применение удобрений и ядохимикатов;

добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

допускается:

рубки ухода и санитарные рубки леса;

птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

3.4. Иные требования:

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

3.5. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения, расположенных на территории поселения на карте зон с особыми условиями использования территории не отображены, ввиду отсутствия точных сведений о местоположении источников водоснабжения.

4. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных

объектов

4.1. 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 применяется универсальная зона, определенная в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На территории Большефроровского сельского поселения расположены объекты, отнесенные к I, II, III, IV, V классам опасности, в том числе промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия (III класс опасности), сельские кладбища, отнесенные к V классу опасности, скотомогильники (I класс опасности), свалки и полигоны ТБО (I класс опасности).

4.2. Параметры зоны:

Размеры санитарно-защитной зоны:

промышленные объекты и производства I класса	– 1000 м;
промышленные объекты и производства II класса	– 500 м;
промышленные объекты и производства III класса	– 300 м;
промышленные объекты и производства IV класса	– 100 м;
промышленные объекты и производства V класса	– 50 м.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем. Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Республики Татарстан или его заместителем.

4.3. Ограничения деятельности:

На территории санитарно-защитных зон:

запрещается:

размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности: размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

допускается:

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

в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий: размещать новые профильные, однотипные объекты, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

5. Санитарно-защитные зоны канализационных сооружений

5.1. Размеры санитарно-защитной зоны для канализационных очистных сооружений принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5.2. Параметры зоны:

Размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от производительности очистных сооружений, для отдельных видов сооружений очистки:

насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары производительностью:

до 0,2 тыс.куб.м/сут	- 15 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут	- 20 м;
более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут	- 20 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут	- 30 м;

сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки:

до 0,2 тыс.куб.м/сут	- 150 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут	- 200 м;
более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут	- 400 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут	- 500 м;

сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях:

до 0,2 тыс.куб.м/сут	- 100 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут	- 150 м;
более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут	- 300 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут	- 400 м;

поля фильтрации:

до 0,2 тыс.куб.м/сут	- 200 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут	- 300 м;

более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут - 500 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут - 1000 м;

поля орошения:

до 0,2 тыс.куб.м/сут - 150 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут - 200 м;
более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут - 400 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут - 1000 м;

биологические пруды:

до 0,2 тыс.куб.м/сут - 200 м;
более 0,2 до 5,0 тыс.куб.м/сут - 200 м;
более 5,0 до 50,0 тыс.куб.м/сут - 300 м;
более 50,0 до 280,0 тыс.куб.м/сут - 300 м;

Для полей фильтрации площадью до 0,5 га, для полей орошения коммунального типа площадью до 1,0 га, для сооружений механической и биологической очистки сточных вод производительностью до 50 куб. м/сутки санитарно-защитная зона принимается размером 100 м.

Для полей подземной фильтрации пропускной способностью до 15 куб. м/сутки санитарно-защитная зона принимается размером 50 м.

Санитарно-защитные зоны следует принимать не менее: от фильтрующих траншей и песчано-гравийных фильтров - 25 м, от септиков - 5 м, от фильтрующих колодцев - 8 м, от выгребных ям - 8 м, от аэрационных установок на полное окисление с аэробной стабилизацией ила при производительности до 700 куб. м/сутки - 50 м.

Санитарно-защитные зоны от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа - 50 м.

Кроме того, устанавливаются санитарно-защитные зоны:

от сливных станций - 300 м;

от шламонакопителей - в зависимости от состава и свойств шлама по согласованию с органами Роспотребнадзора;

от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории - не менее 100 м.

Ограничения деятельности в санитарно-защитных зонах канализационных сооружений соответствуют ограничениям, установленным для санитарно-защитных зон промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов (пункт 4.3 настоящей статьи).

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по требованиям охраны инженерных и транспортных коммуникаций

1. На территории Большефроловского сельского поселения действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по требованиям охраны инженерных и транспортных коммуникаций:

полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог;

охранные зоны магистральных трубопроводов, газопроводов и систем газоснабжения;

охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;

охранные зоны и санитарно-защитные зоны линий связи.

Применительно к территориям, попадающим в зоны действия указанных ограничений, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством

Российской Федерации.

2. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог

2.1. Полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

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.

Параметры зоны и ограничения деятельности в зоне устанавливаются в соответствии с законом Российской Федерации от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 14.04.2007 №233 «О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог».

2.2. Параметры зоны:

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории.

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

75 м - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

50 м - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

25 м - для автомобильных дорог пятой категории.

2.3. Ограничения деятельности:

В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных законодательством:

запрещается:

выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

допускается:

использование земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, установки и эксплуатации рекламных конструкций на условиях частного сервитута, использование земельных участков в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута.

Примечание:

В пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

2.4 При проектировании и строительстве следует учитывать размеры санитарных разрывов от автомагистралей.

В соответствии с СП 42_13330_2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояния от бровки земляного полотна дорог I, II, III категории до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330, но не менее, м: до жилой застройки – 100; садово-дачной застройки – 50; для дорог IV категории – соответственно 50 и 25. Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

Режим использования территории, попадающей в зону санитарного разрыва устанавливается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Санитарные разрывы и охранные зоны магистральных трубопроводов, газопроводов, систем газоснабжения

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

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов между магистральным трубопроводом и различными

элементами застройки установлены следующие:

от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород до:

городов и других населенных пунктов, коллективных садов и дачных поселков, тепличных комбинатов; отдельных общественных зданий с массовым скоплением людей:

трубопроводы 1 класса:

Ø до 300 мм	- 100 м;
Ø от 300 до 600 мм	- 150 м;
Ø от 600 до 800 мм	- 200 м;
Ø от 800 до 1000 мм	- 250 м;
Ø от 1000 до 1200 мм	- 300 м;
Ø более 1200 мм	- 350 м;

трубопроводы 2 класса:

Ø до 300 мм	- 75 м;
Ø свыше 300 мм	- 125 м;

отдельных малоэтажных зданий, сельскохозяйственных полей и пастбищ, полевых

станов:

трубопроводы 1 класса:

Ø до 300 мм	- 75 м;
Ø от 300 до 600 мм	- 125 м;
Ø от 600 до 800 мм	- 150 м;
Ø от 800 до 1000 мм	- 200 м;
Ø от 1000 до 1200 мм	- 250 м;
Ø более 1200 мм	- 300 м;

трубопроводы 2 класса:

Ø до 300 мм	- 75 м;
Ø свыше 300 мм	- 100 м;

магистральных оросительных каналов, рек, водоемов, водозаборных сооружений - 25 м.

от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов до:

городов и других населенных пунктов:

Ø до 150 мм	- 150 м;
Ø от 150 до 300 мм	- 250 м;
Ø от 300 до 500 мм	- 500 м;
Ø от 500 до 1000 мм	- 1000 м;

дачных поселков и сельскохозяйственных угодий:

Ø до 150 мм	- 100 м;
Ø от 150 до 300 мм	- 175 м;
Ø от 300 до 500 мм	- 350 м;
Ø от 500 до 1000 мм	- 800 м;

Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для 1-го класса и в 1,5 раза для 2-го класса.

Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.

Запрещается прохождение газопровода через жилую застройку.

от газопроводов низкого давления до:

многоэтажных жилых и общественных зданий - 50м;
малоэтажных жилых зданий, теплиц, складов - 20 м;
водопроводных насосных станций, водозаборных и очистных сооружений, артскважин,
с учетом требований организации 1, 2 и 3 поясов зон санитарной охраны источников
водоснабжения - 30 м.

от компрессорных станций до:

городов и других населенных пунктов:

трубопроводы 1 класса:

Ø до 600 мм - 500 м;
Ø свыше 600 мм - 700 м;

трубопроводы 2 класса:

Ø до 300 мм - 500 м;
Ø свыше 300 мм - 500 м;

водопроводных сооружений:

трубопроводы 1 класса:

Ø до 300 мм - 250 м;
Ø от 300 до 600 мм - 300 м;
Ø от 600 до 800 мм - 350 м;
Ø от 800 до 1000 мм - 400 м;
Ø от 1000 до 1200 мм - 450 м;
Ø более 1200 мм - 500 м;

трубопроводы 2 класса:

Ø до 300 мм - 250 м;
Ø свыше 300 мм - 300 м;

малоэтажных жилых зданий:

трубопроводы 1 класса:

Ø до 300 мм - 100 м;
Ø от 300 до 600 мм - 150 м;
Ø от 600 до 800 мм - 200 м;
Ø от 800 до 1000 мм - 250 м;
Ø от 1000 до 1200 мм - 300 м;
Ø более 1200 мм - 350 м;

трубопроводы 2 класса:

Ø до 300 мм - 75 м;
Ø свыше 300 мм - 150 м;

Разрывы устанавливаются от здания компрессорного цеха.

от магистральных трубопроводов для транспортировки нефти до:

городов и других населенных пунктов:

Ø до 300 мм - 75 м;
Ø от 300 до 600 мм - 100 м;
Ø от 600 до 1000 мм - 150 м;
Ø от 1000 до 1400 мм - 200 м;

отдельных малоэтажных жилищ:

Ø до 300 мм - 50 м;
Ø от 300 до 600 мм - 50 м;
Ø от 600 до 1000 мм - 75 м;
Ø от 1000 до 1400 мм - 100 м;
гидротехнических сооружений - 300 м;
водозаборов - 3000 м.

Разрывы от магистральных нефтепроводов, транспортирующих нефть с высокими коррозирующими свойствами, от продуктопроводов, транспортирующих высокотоксичные, раздражающие газы и жидкости, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае при обязательном увеличении размеров не менее чем в 3 раза.

от нефтеперекачивающих станций до:

городов и других населенных пунктов, водопроводных сооружений:

НПС I категории - 200 м;
НПС II категории - 150 м;
НПС III категории - 100 м;

отдельных малоэтажных жилищ:

НПС I категории - 100 м;
НПС II категории - 75 м;
НПС III категории - 50 м;

Режим использования территории, расположенной в зоне санитарного разрыва соответствует режиму санитарно-защитной зоны. Режим санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и частью 4.3 статьи 41 настоящих Правил.

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

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

3.2. Параметры зоны:

Охранная зона магистральных трубопроводов:

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.

Охранная зона газораспределительных сетей:

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, охранная 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.

3.3. Ограничения деятельности:

В охранных зонах магистральных трубопроводов:

запрещается:

перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы, от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

допускается:

В охранных зонах трубопроводов с письменным разрешением допускается:

возводить постройки и сооружения;

высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

В охранных зонах газораспределительных сетей:

запрещается:

строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

разводить огонь и размещать источники огня;

рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

допускается:

с предварительным письменным уведомлением эксплуатирующей организации:

лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра;

на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей:

хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не попадающая под ограничения при которой производится нарушение поверхности земельного

участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра.

4. Санитарные разрывы и охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

4.1. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), 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 вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

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

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

Режим использования территории, расположенной в зоне санитарного разрыва соответствует режиму санитарно-защитной зоны (пункт 4.3 статьи 41 настоящих Правил).

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

На карте зон действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства отображены охранные зоны воздушных линий электропередач.

4.2. Параметры зоны (охранная зона):

вдоль воздушных линий электропередачи – охранная зона устанавливается 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;
- от 1 до 20 кВ - 10 м;
- 35кВ - 15 м;
- 110кВ - 20 м.

вдоль подземных кабельных линий электропередачи - охранная 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 (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону

зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

4.3. Ограничения деятельности:

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства:

запрещается:

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

допускается:

в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства с письменным разрешением о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам допускается:

строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

посадка и вырубка деревьев и кустарников;

дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

5. Санитарные защитные зоны и охранные зоны сооружений и линий связи

В целях защиты населения от физического воздействия поля, создаваемого линиями и сооружениями связи, в соответствии со СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов", устанавливаются санитарно-защитные зоны вдоль трассы линии связи, за пределами которой уровень физического воздействия на атмосферный воздух не превышает предельно допустимый.

Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Ввиду отсутствия в государственном земельном кадастре сведений об установленных границах территорий, предназначенных для сооружений и линий связи, а также зон их охраны на карте зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения указанные границы не отображены.

Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по воздействию природных и техногенных факторов

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации земельных и водных ресурсов, объектов капитального строительства, безопасности населения на территории Большефроловского 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.

1.1. 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.

Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и СНиП 33-01-2003 «Гидротехнические

сооружения. Основные положения.»

Ввиду отсутствия в документах территориального планирования сведений о границах зон возможного затопления, указанные границы на карте зон с особыми условиями настоящих Правил не отображены.

1.2 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 обвальным 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;

агролесомелиорация;

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.).

1.3 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).

К водозащитным мероприятиям относятся:

тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной

дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;

мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, в особенности агрессивных;

недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль за качеством работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

1.4 Нарушенные территории

Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации для использования в основном в рекреационных целях. Кроме того, территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов.

Рекультивацию и благоустройство территорий следует разрабатывать с учетом требований ГОСТ 17.5.3.04-83* и ГОСТ 17.5.3.05-84.

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Зона охраны объектов культурного наследия

1.1. 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 №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», законом Республики Татарстан от 1.04.2005 № 60-ЗРТ «Об объектах культурного наследия в Республике Татарстан» и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Ввиду отсутствия в государственном земельном кадастре сведений об установленных границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Большефроловского сельского поселения на карте зон с особыми условиями использования территории Большефроловского сельского поселения указанные границы не отображены.

ЧАСТЬ IV. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Большефроровского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан

Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории Большефроровского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан