Совет депутатов муниципального образования - Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области

Шестьдесят девятое заседание второго созыва

Р Е Ш Е Н И Е

29 декабря 2012 г. № 163

п. Крутоярский

об утверждении «Правил землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области»

Руководствуясь ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Рязанской области, на основании протокола публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области» от 28 декабря 2012 года, Устава Крутоярского сельского поселения Касимовского муниципального района Рязанской области, а также учитывая основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, Совет депутатов Крутоярского сельского поселения

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области» согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в «Информационном бюллетене» Крутоярского сельского поселения.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов муниципального образования-

Крутоярское сельское поселение Касимовского

муниципального района Рязанской области:
Т.Н.Яшина

Глава муниципального образования – Крутоярское сельское поселение

Касимовского муниципального района Рязанской области:
Т.Н.Яшина

Утверждены
решением Совета депутатов
муниципального образования -
Крутоярское сельское поселение
от 29 декабря 2012 г. N163

«Правила землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области»

(в редакции решения Совета депутатов муниципального образования - Крутоярское сельское поселение №181 от 08.02.2013 года;
в редакции решения Совета депутатов муниципального образования - Крутоярское сельское поселение № 199 от 02.04.2013 года)

Правила землепользования и застройки д. Чернышово части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Рязанской области, Уставом муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. Настоящие Правила землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области действуют с момента их обнародования в печатном средстве массовой информации муниципального образования – Крутоярское сельское поселение «Информационный бюллетень» Крутоярского сельского поселения и до утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Рязанской области в соответствии с порядком утверждения правил землепользования и застройки (ст. 32 Градостроительного кодекса РФ).

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки д. Чернышово, части территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального образования Рязанской области (далее - Правила)

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

акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и, что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в соответствии с настоящими Правилами при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент - устанавливаемый в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемый на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

зеленые насаждения - деревья, кустарники, цветники;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование;

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

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

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

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 изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

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, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, предусмотренных нормативными правовыми актами);

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

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

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

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в д. Чернышово муниципального образования – Крутоярское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории сельского поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

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

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

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

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

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

5) согласованию проектной документации;

6) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

7) контролю по использованию строительными изменениями объектов недвижимости;

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, строительными нормами и правилами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц на территории д. Чернышово муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. На картах настоящих Правил выделяются:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – Крутоярское сельское поселение;

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б) санитарно-защитные зоны;

в) водоохранные зоны.

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем третьим части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) административным границам сельского поселения;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. На картах зон с особыми условиями использования территорий - зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральным законом зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

44. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, установленных градостроительными регламентами, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных настоящими Правилами.

5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

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

6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

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

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

Виды использования недвижимости, не предусмотренные настоящими Правилами, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

7. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

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

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

(исключена решением Совета депутатов муниципального образования - Крутоярское сельское поселение № 199 от 02.04.2013 года)

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Крутоярского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;

2) ознакомления с настоящими Правилами в администрации муниципального образования – Крутоярское сельское поселение; в отделе архитектуры и градостроительства администрации Касимовского муниципального района;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Крутоярского сельского поселения Касимовского муниципального района Рязанской области, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании;

4) предоставления уполномоченными органами и должностными лицами физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов,

характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования – Крутоярское сельское поселение по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

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

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

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Крутоярского сельского поселения или уполномоченным им органом, по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки **из земель, находящихся в муниципальной собственности Крутоярского сельского поселения,** в целях нового строительства или реконструкции

2) обращаются в администрацию Крутоярского сельского поселения с заявкой о предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

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

4) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

1) возведение строений на земельных участках, **находящихся в муниципальной собственности Крутоярского сельского поселения,** расположенных на землях общего

пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам;

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

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

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

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

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

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет **администрация Крутоярского сельского поселения или уполномоченный орган местного самоуправления** посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

1) администрация муниципального образования – Крутоярское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области, уполномоченные органы или должностные лица местного самоуправления Крутоярского сельского поселения;

2) комиссия по градостроительству и территориальному развитию муниципального образования – Крутоярское поселение;

3) иные уполномоченные органы.

2. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку, по вопросам применения настоящих Правил осуществляют следующие действия:

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. Комиссия по градостроительству и территориальному развитию муниципального образования – Крутоярское сельское поселение (далее - Комиссия) осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии.

Комиссия - постоянный коллегиальный орган, созданный при **главе муниципального образования** для: обсуждения вопросов, связанных с разработкой генерального плана развития, правил землепользования и застройки; оценки градостроительных и архитектурных решений, произведений монументально-декоративного искусства (в синтезе с архитектурой), градостроительной документации, проектов зданий, сооружений, комплексов, инженерной и транспортной инфраструктур, значимых для муниципального образования; для рассмотрения вопросов, связанных с выделением земельных участков на территории муниципального образования под строительство различных объектов капитального строительства и под установку временных сооружений, а также для рассмотрения иных вопросов, в той или иной степени связанных с вопросами градостроительства и территориального развития муниципального образования –Крутоярское сельское поселение.

На заседания Комиссии могут приглашаться заинтересованные лица, необходимые консультанты, независимые эксперты и представители управления архитектуры и градостроительства Рязанской области, научно-исследовательских и проектно-изыскательских институтов и мастерских, строительных и общественных организаций, инженерно-технических служб, надзорных органов, а также органов местного самоуправления Касимовского муниципального района и общественности.

Решения Комиссии имеют обязательный характер:

- при рассмотрении объектов градостроительной деятельности, финансируемых за счет средств муниципального бюджета;

В иных случаях Решения Комиссии носят рекомендательный характер.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа или должностного лица органа местного самоуправления Крутоярского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для главы администрации Крутоярского сельского поселения, Совета депутатов муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;

4) подготовка (проверка) документации для выдачи разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

5) подготовка, выполнение и выдача градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

6) предоставление заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах, и утвержденной документации по планировке территории;

10) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

11) другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа или должностного лица местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом, входит:

1) предоставление по запросу Комиссии по вопросам землепользования и застройки заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и (или) муниципальных нужд;

3) осуществление земельного контроля;

4) другие обязанности, осуществляемые в соответствии с действующим законодательством.

6. Правом подписи разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию наделяется глава администрации муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, он же несет полную ответственность за правильность оформления документации по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Часть II

Глава 4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 9. Действие Правил по отношению к генеральному плану развития территории Крутоярского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Настоящие Правила действуют на территории д. Чернышово муниципального образования – Крутоярское сельское поселение после их обнародования и до утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования – Крутоярское сельское поселение. После введения в действие настоящих Правил документация по планировке территории действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы и должностные лица местного самоуправления Крутоярского сельского поселения по представлению соответствующих заключений, Комиссия по градостроительству и территориальному

развитию муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, Комиссия по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории д. Чернышово;

2) подготовке новой документации о планировке территории д. Чернышово, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части установления границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 10. Инициатива по внесению изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Крутоярского сельского поселения, депутаты Совета депутатов муниципального образования – Крутоярское сельское поселение, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости, иные заинтересованные лица.

Глава 5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 11. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний (опросов);

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство.

ч.3 ст. 11 применяется только к условно разрешенным видам использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 12. Контроль по использованию объектов недвижимости

Контроль по использованию объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 13. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Часть III. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты

Глава 6. Градостроительные регламенты

Статья 14. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования д. Чернышово, а также изучения социально-пространственной среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
4. Граждане и юридические лица вправе сами выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.
5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования.

6. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.
7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) иные показатели.

8. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне.
9. Границы зон с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон допускается при условии соблюдения ограничений принятых в границах зон с особыми условиями использования территорий.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то к этим участкам и объектам применяются суммарные требования по регламентам использования недвижимости.

Статья 15. Перечень территориальных зон

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и разработанным генеральным планом в границах населенного пункта д. Чернышово установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
Жилые зоны	
Ж-1	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	
О-1	Зона многофункционального делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона спортивных сооружений
О-3	Зона объектов культуры
О-4	Зона культовых объектов
Рекреационные зоны	
Р-1	Туристко - рекреационная зона
Р-2	Рекреационные зоны, зоны защитного озеленения
Зоны коммунально-складские	
П-1	Зона объектов коммунально-складского назначения
Зоны специального назначения	
СО-1	Зона водозаборных сооружений
К-1	Зона кладбищ
Прочие территории	
ПР-1	Зона перспективного развития

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований действующих нормативов и технических регламентов;

б) вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам

разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

в) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, которые разрешается осуществлять и размещать на земельных участках при наличии 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 15 настоящих Правил, положениями настоящих Правил, при обязательном соблюдении требований действующих нормативов и технических регламентов.

При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Статья 16. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и благоприятных условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.

1.1 Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-1	Основные виды разрешенного использования.	- блокированные жилые дома до 3-х этажей; - детские дошкольные учреждения; - учреждения дошкольного образования; - школы общеобразовательные; - библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - учреждения культуры и искусства районного и местного значения; - открытые площадки для занятий спортом; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - аптеки, аптечные пункты; - пункты оказания первой медицинской помощи; - отдельно стоящие объекты торговли общей площадью не более 1000 кв.м.; - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты бытового обслуживания населения и др. объекты, связанные с предоставлением услуг населению; - бани, сауны, аквапарки и др.; - предприятия общественного питания;

		- офисы; - административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного значения; - почтовые отделения; - отделения связи; - телефонные и телеграфные станции; - сады, скверы; - конфессиональные сооружения (культовые сооружения).
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - площадки для выгула животных с элементами озеленения; - объекты инженерного обеспечения (ЦТП, ТП и др.); - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - площадки для сбора мусора; - гаражи, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - открытые автостоянки для временного хранения индивидуального транспорта; - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - временные павильоны розничной торговли.
	Условно разрешенные виды использования.	- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов; - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; - гостиницы, центры обслуживания туристов; - залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы); - спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения; - отдельно стоящие объекты торговли (общей площадью свыше 1000 кв.м.); - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей боксового типа; - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей свыше 50 автомобилей; - отделения, участковые пункты милиции; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

В первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Размеры земельных участков, плотность застройки определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1.2 Ж-2. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с приусадебными участками частично или полностью обеспеченных коммунальной инфраструктурой.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-2	Основные виды разрешенного использования.	- индивидуальные жилые дома до 3-х этажей (включая мансардный), возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире; - жилые дома для гостей до 2-х этажей (включая мансардный); - жилые дома для персонала до 2-х этажей (включая мансардный); - детские дошкольные учреждения; - учреждения дошкольного образования; - школы общеобразовательные; - библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - открытые площадки для занятий спортом; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - аптеки; - пункты оказания первой медицинской помощи; - административные отдельно стоящие здания, офисы, конторы; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 1000 кв.м; - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты бытового обслуживания населения и др. объекты, связанные с предоставлением услуг населению; - бани, сауны и др.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- хозяйственные постройки, в т.ч. с ограниченным содержанием мелкого скота и птицы (в некоммерческих целях); - сады, огороды, палисадники; - теплицы оранжереи; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - индивидуальные бани, надворные туалеты; - площадки для сбора мусора; - площадки для отдыха, занятий спортом, теннисные корты;

		- гаражи для индивидуального транспорта отдельно стоящие и встроенно-пристроенные; - открытые автостоянки для временного хранения индивидуального транспорта; - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - объекты инженерного обеспечения (ЦТП, ТП и др.); - временные павильоны розничной торговли.
	Условно разрешенные виды использования	- магазины, рынки открытые и закрытые общей площадью более 1000 кв. м; - заведения среднего специального образования; - спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения; - кинотеатры, видеосалоны; - залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы); - гостиницы, центры обслуживания туристов; - станции скорой помощи; - автозаправочные станции; - объекты религиозного назначения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

Минимальный размер земельного участка, вновь предоставляемого для индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности составляет - 250 кв.м.;

Минимальный размер земельного участка, вновь предоставляемого для ведения личного подсобного хозяйства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности составляет - 250 кв.м.;

Отступ от красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м, до смежных границ – не менее 1 м.

Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы (проезда) вновь, предоставляемых для строительства – 30 м.

В сложившейся застройке при реконструкции объектов недвижимости существующая линия застройки должна быть сохранена.

Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участков не должно выходить за линию застройки.

В существующих кварталах застройки в условиях реконструкции, допускаются в границах участках строительные изменения в соответствии с требованиями противопожарных и санитарных норм, оформленные в установленном порядке.

Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

Предельное количество этажей – 2 с возможным использованием мансард.

Вспомогательные постройки (гаражи, бани, летние кухни, бассейны, теплицы, помещения для содержания животных, мастерские, сараи для содержания инвентаря и др.) высотой до 1 этажа с возможным использованием мансард, но не выше основного строения.

Максимальный процент застройки участка допускается не более 50% общей площади участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

До границы соседнего приквартирного участка в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01-89* (прил. 1) расстояния должны быть не менее:

от усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома:

- I-II степени огнестойкости – 3 м;
- IV-V степени огнестойкости –7,5 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

В случае отсутствия возможности выполнения данных норм необходимо согласие владельцев смежных земельных участков.

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Ограждение территории высотой до 2-2,2 м от уровня земли.

Установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д. запрещается.

Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Ограждение участка со стороны улиц должно быть прозрачным высотой от 1,5 до 2 метров. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

- расстояние от полотна дороги до ограждения - не менее 3 метров;
- на границе с соседними участками ограждение должно устраиваться с учетом минимального затенения соседних участков, высотой не более 2,2 м до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетичного вида улицы, не допускающим нависание над соседним участком.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 1 метра. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 2 метров.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

В палисадниках запрещается устройство выгребных ям, блоков биоочистки, хозяйственно-фекальных стоков.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

- водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП2.04.02-84, допускается использовать для водоснабжения индивидуальные источники водоснабжения (скважины, колодцы);
- подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
- санитарная очистка территории, мусороудаление осуществлять путем вывоза

бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

2.1. О-1. Зона многофункционального делового, общественного и коммерческого назначения

Зона многофункциональной общественно-деловой и коммерческой застройки д. Чернышово выделяется для развития существующих и размещения планируемых объектов общественно-делового, административного и коммерческого назначения в сочетании с жилой застройкой, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-1	Основные виды разрешенного использования.	- малоэтажная жилая застройка с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; - объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания; - административно-хозяйственные учреждения деловые, общественные учреждения и организации; - офисы и представительства, конторы, различные агентства; - отделения, участковые пункты милиции; - кредитно-финансовые учреждения; - узлы связи; - культурно-развлекательные учреждения; - кинотеатры, видеосалоны; - клубы; - физкультурно-оздоровительные комплексы; - гостиницы, центры обслуживания туристов; - информационные центры; - объекты торговли (рынки, торговые площадки и т.д.); - амбулаторно-поликлинические учреждения; - врачебные кабинеты; - аптеки, аптечные пункты; - рестораны, кафе, бары; - пожарные депо; - предприятия бытового обслуживания населения (парикмахерские, салоны красоты, предприятия по ремонту одежды, обуви, бытовой техники др.); - бани, сауны; сооружения культа.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные); - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

		- сады, парки, скверы; - площадки для сбора мусора; - объекты инженерного обеспечения (ЦТП, ТП и др.); - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования.
	Условно разрешенные виды использования.	- индивидуальные жилые дома до 2 - х этажей; - блокированные жилые дома до 3-х этажей; - заведения среднего специального образования; - автозаправочные станции; - мойки автомашин; - автостоянки более чем на 50 автомобилей; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

Соотношение площади застройки объектов, относящихся к основному виду разрешенного использования и объектов, относящихся к вспомогательному виду разрешенного использования должно быть соответственно 60% и 40%.

Максимальный процент застройки данной зоны составляет 50%.

Высота для всех основных строений зоны составляет до 3-х наземных этажей включительно, исключение составляют шпили, башни, колокольни.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории.

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения).

2.2. О-2. Зона спортивных сооружений.

Предназначена для сохранения и развитие территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-2	Основные виды разрешенного использования.	- универсальные спортивные и зрелищные комплексы; - велотреки; - спортплощадки, теннисные карты; - спортклубы, спортивные школы, аквапарки.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	- парковки перед объектами; - озеленение; - общественные туалеты; - объекты пожарной охраны; - киоски, временные павильоны торговли.- сады, скверы; - площадки для сбора мусора (площадь из расчета плотности территорий жилищной застройки - чел./га); - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования;

	Условно разрешенные виды использования.	- гостиницы; - предприятия общественного питания;

2.3. Зона объектов культуры

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-3	Основные виды разрешенного использования.	- дома культуры; - клубы; - музыкальные и художественные салоны; - библиотеки; - архивы; - информационные центры; - музеи, выставочные залы;
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - гараж для ведомственных автомашин.
	Условно разрешенные виды использования.	- отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

3.1. Р-1. Туристко-рекреационная зона

Предназначена для создания условий организации туристко-рекреационных комплексов для отдыха и оздоровления.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Р-1	Основные виды разрешенного использования.	- гостиницы, дома отдыха; - туристические комплексы; - пляжи; - лодочные станции, причалы; - набережные; - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы; - игровые площадки, площадки отдыха; - танцевальные веранды, площадки для игр;

		- спортивные площадки, теннисные корты, - спортивные залы, спортивно-оздоровительные комплексы; - бани, сауны; - парки, скверы; - кафе, рестораны, площадки для барбекю и т.д.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые); - гаражи ведомственных легковых а/м и а/м специального назначения; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора. - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования;
	Условно разрешенные виды использования	- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - предприятия общественного питания; - магазины; - культовые объекты; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

Размеры земельных участков для размещения объектов в данной зоне определяются проектной документацией.

3.2. Р-2. Рекреационные зоны, зоны защитного озеленения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Р-2	Основные виды разрешенного использования	- парки, скверы, бульвары; - набережные; - вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения; - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы; - игровые площадки, площадки отдыха; - спортплощадки; - прокат игрового и спортивного инвентаря; - комплексы аттракционов, бильярдные; - интернет-кафе; - танцплощадки, дискотеки.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	- размещение нестационарных временных объектов и - устройств для массовых культурных и спортивных мероприятий; - открытые парковки для временного размещения транспортных средств;

		- объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - пункты оказания первой медицинской помощи; - оранжереи; - участковые пункты милиции; - общественные туалеты; - автостоянки для размещения автомототранспортных средств, не связанных с оказанием услуг по хранению автомототранспортных средств.
	Условно разрешенные виды использования	- хозяйственные корпуса; - резервуары для хранения воды; - объекты пожарной охраны; - автостоянки, предназначенные для оказания услуг по хранению автомототранспортных средств.

Любые условно разрешенные виды использования в зонах могут быть допущены, если принятый вид использования не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

При этом учитывается компенсационное озеленение прилегающей территории по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства.

Размеры земельных участков для размещения объектов в данной зоне определяются проектной документацией.

4. Градостроительные регламенты. Зоны коммунально-складские

П.1. Зона объектов коммунально-складского назначения.

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV - V классов вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-2	Основные виды разрешенного использования	- коммунально-складские предприятия V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 м. - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - канализационные очистные сооружения; - оптовые магазины по реализации готовой продукции; - предприятия автосервиса; - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения; - офисы и представительства; - многофункциональные деловые и обслуживающие здания; - пункты первой медицинской помощи; - пожарные депо; - отделения, участковые пункты милиции.

	Вспомогательные виды разрешенного использования	- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - площадки отдыха для персонала предприятий; - сады, скверы; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования	- предприятия связи; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий; - общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием; - заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи; - аптеки; - автозаправочные станции; - таксопарки; - автобусные парки.

Уровень озеленения территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений, не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории.

Все действующие предприятия должны иметь проект санитарно-защитной зоны.

Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменение характера производства, сдачу в аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и отделом архитектуры и капитального строительства.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

5.1. ВО-1. Зона водоочистных сооружений

Зона предназначена для обеспечения условий использования участков с источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент

ВО-1	Основные виды разрешенного использования.	- водозаборные сооружения; - водопроводные очистные сооружения; - насосные станции.
	Условно разрешенные виды использования.	- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других основных объектов разрешенного использования.

Запрещенные виды деятельности и использования земельных участков:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

5.2. К-1. Зона кладбищ

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
К-1	Основные виды разрешенного использования.	- действующие кладбища; - кладбища, закрытые на период консервации; - захоронения; - мемориальные комплексы.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - временные парковки и стоянки автомобильного транспорта; - пункты первой медицинской помощи; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора; - киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями.
	Условно разрешенные виды использования.	- объекты, связанные с отправлением культа; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей

6. Прочие территории

6.1 ПР-1. Зона перспективного развития

Дана зона предназначена для перспективного освоения. До определения функциональное назначение данных территорий они могут быть использованы для размещения временных объектов в соответствии с решением органов местного самоуправления или для осуществления сельскохозяйственной деятельности, а также использоваться как рекреационная зона.

Статья 17. Благоустройство территории д. Чернышово

1. К объектам благоустройства на территории д. Чернышово относятся различные типы открытых пространств, внутрипоселковые территории - улицы, пешеходные дорожки, придомовые территории, пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования, а также прилегающие к землевладениям территории.

Требования благоустройства распространяются на оформление и содержание внешнего вида фасадов зданий, сооружений, хозяйственных построек и ограждений земельных участков.

2. Благоустройство территорий включает в себя:

1) вертикальную планировку территории и организацию рельефа;

2) устройство покрытий дорожных и пешеходных (улиц, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);

3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

3. Прилегающая к землевладению территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до середины территории, находящейся между двумя землевладениями;
- до береговой линии водных преград, водоемов;
- до границ естественных природных объектов - оврагов, балок;
- если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 10 метров по периметру собственной территории.

4. Собственники, владельцы зданий, сооружений, жилых домов, хозяйственно-бытовых построек и уличных ограждений обязаны:

- своевременно производить замену пришедших в негодность конструктивных элементов зданий, хозяйственно-бытовых построек;
- своевременно производить капитальный, текущий ремонт и окраску фасадов жилых домов;
- изменение внешнего вида (конструктивного и цветового решения) фасадов зданий, сооружений, а также ограждений территорий согласовывать с уполномоченным органом администрации местного органа самоуправления.
- не допускается изменение внешнего облика фасадов зданий, сооружений, ограждения территорий (цветовая гамма, материал наружных стен, материал ограждения) нарушающее общий архитектурный стиль села, улицы;
- обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности зданий, сооружений или их частей без нанесения ущерба охраняемых законом прав и интересов других лиц;

- содержать в надлежащем порядке ограждения участков, своевременно производить их окрашивание, ремонт или замену пришедших в негодность элементов;
- осуществлять благоустройство участков и обеспечивать их надлежащее санитарное состояние;
- осуществлять благоустройство шахтных колодцев, содержать их в надлежащем санитарном состоянии;
- содержать в надлежащем порядке проходящие через участок водостоки, а также водосточные канавы, расположенные на прилегающих территориях, не допускать подтопления соседних участков, тротуаров, улиц и проездов;
- благоустраивать, озеленять части участков, выходящих на улицу не допускать на них свалок мусора, долгосрочного складирования строительных или иных материалов;
- для сбора бытового мусора на территории населенного пункта необходимо организовать контейнерные площадки или транспорт с последующим вывозом отходов на полигон г. Касимов, р.п. Елатьма, р.п. Гусь-Железный;
- не допускать сброс бытовых отходов и отходов сельскохозяйственного производства в существующие овраги, кюветы дорог, сельхозугодия, леса;
- содержать в надлежащем порядке прилегающую к домовладениям, зданиям, сооружениям территорию; регулярно проводить сезонные работы по ее уборке, не допуская на ней зарослей бурьяна и др. сорной растительности;
- сохранять и обеспечивать надлежащий уход за зелеными насаждениями на прилегающих территориях землепользователи обязаны собственными силами и за свой счет;
- не допускать долгосрочного нахождения в неприглядном состоянии, ухудшающем общий вид и благоустройство территории, прилегающей к основным улицам села, останков домов и хозяйственных построек, образовавшихся в результате пожара, разборки строения или иных действий владельца, остовов авто- и сельхозтехники.

5. Размещение временных сооружений на муниципальных землях, территориях общего пользования осуществляется по согласованию с органами местного самоуправления.

6. Запрещается размещение временных сооружений:
- на территориях учреждений образования и дошкольного воспитания;
- на газонах, детских и спортивных площадках, площадках отдыха;
- на тротуарах, пешеходных дорожках, местах парковок автотранспорта, разворотных площадках, в тупиковых проездах (в которых их установка приведет к затруднению движения пешеходов и транспорта);
- транспортных стоянках, посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением киосков (павильонов) в остановочных комплексах и киосков для продажи проездных билетов);
- в охранной зоне водопроводных, канализационных, электрических, кабельных сетей связи, трубопроводов.

7. В процессе эксплуатации временных сооружений владелец обязан:
- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки временных строений только по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства;
- использовать временные сооружения по разрешенному назначению.

8. Запрещается производить самовольные изменения внешнего вида временных сооружений (облицовка кирпичом, изменение параметров).

9. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

10. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре и вдоль магистральных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток.

На угловых домах кварталов в темное время суток номер дома и название улицы должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара.

11. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

12. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений органа местного самоуправления, а также согласованных и утвержденных проектов благоустройства.

Все территории населенного пункта должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, местах традиционного купания и на участках занятых под огороды.

13. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

14. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

15. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

16. Запрещается устраивать препятствия естественному сходу дождевых и талых вод, наносящих ущерб имуществу на соседних участках и элементам благоустройства.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого

водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Генеральным планом д. Чернышово определено принципиальное размещение зоны водозаборных сооружений. Границы ЗСО источников водоснабжения устанавливаются при разработке проекта на размещение водозаборных скважин.

4. Учитывая, что данная территория зарезервирована генеральным планом под размещение источников водоснабжения прилегающая территория должна использоваться с учетом следующих мероприятий:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;
- запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- своевременное выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории объектов жилищного и гражданского назначения (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Статья 19. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон

1. В соответствии с требованиями Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ на территории д. Чернышово установлены границы водоохранных зон и прибрежных береговых полос для существующих и перспективных водных объектов.

2. Водоохранные зоны устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, других объектов животного и растительного мира: р. Ока – 200 м; р. Гусь – 100 м, оз. Сынтул – 50 м.

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина

береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

4. В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 20. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории д. Чернышово установлены санитарно-защитные зоны V-го класса вредности шириной – 50 м от кладбища и объектов автосервиса.

2. Содержание режима санитарно-защитной зоны определяется в соответствии с СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03.

3. Санитарно-защитная зона предприятий должна быть озеленена - не менее 40% площади.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Ограничения использования охранных зон ВЛ

1. В границах территории д. Чернышово проходит воздушная линия электропередач (ВЛ) напряжением 110 кВ. Охранная зона ВЛ-110 кВ составляет 20 м в каждую сторону по горизонтали от крайних проводов.

2. В охранной зоне линий электропередач запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям. В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать свалки;
- проводить взрывные работы;
- разводить огонь;
- размещать рекламу;
- сбрасывать и сливать едкие и коррозионные вещества и горюче-смазочные материалы;
- набрасывать на провода опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;
- проводить работы и пребывать в охранной зоне воздушных линий электропередачи во время грозы или экстремальных погодных условиях.

3. В пределах охранной зоны воздушных линий электропередач без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

Глава 7. Заключительные положения

Статья 22. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

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

1) не являются видами, разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

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

Статья 23. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам

1. Объекты недвижимости, являющиеся несоответствующими настоящим Правилам могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 30 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.)

поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 24. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами.

Часть IV. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования территории д. Чернышово (приложение)