

СОВЕТ ПАЛЕХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

от 21 декабря 2017 года № 100

**Об утверждении Правил землепользования и застройки Пановского сельского поселения Палехского муниципального**

**района Ивановской области и о внесении изменений в некоторые решения Совета Палехского муниципального района**

(в редакции решений: от 25.04.18 № 28; от 29.10.18 №78)

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Ивановской области от 27.06.2012 № 217-п «Об утверждении Порядка рассмотрения Правительством Ивановской области проектов документов территориального планирования» и учитывая результаты публичных слушаний

**Совет Палехского муниципального района**

**РЕШИЛ:**

1. УтвердитьПравила землепользования и застройки Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области (прилагается).

2. Внести:

- в решение Совета Палехского муниципального района от 25.04.2014 № 48 «Об утверждении генерального плана и Правил землепользования и застройки д. Пеньки Пеньковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» следующие изменения:

1) наименование решения изложить в следующей редакции: «Об утверждении генерального плана д. Пеньки Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области»;

2) пункт 1 решения изложить в следующей редакции:

«1.Утвердить генеральный план д. Пеньки Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области (прилагается).»;

3) приложение к решению «Правила землепользования и застройки д. Пеньки Пеньковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» признать утратившим силу;

4) в приложении к решению «Генеральный план д. Пеньки Пеньковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» слова «Пеньковское сельское поселение» в соответствующем числе и падеже заменить словами «Пановское сельское поселение» в соответствующем числе и падеже.

- в решение Совета Палехского муниципального района от 25.04.2014 № 52 «Об утверждении генерального плана и Правил землепользования и застройки Микрорайона Центральная усадьба села Сакулино Сакулинского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» следующие изменения:

1) наименование решения изложить в следующей редакции: «Об утверждении генерального плана Микрорайона Центральная усадьба села Сакулино Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области»;

2) пункт 1 решения изложить в следующей редакции:

«1.Утвердить генеральный план Микрорайона Центральная усадьба села Сакулино Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области (прилагается).»;

3) приложение к решению «Правила землепользования и застройки Микрорайона Центральная усадьба села Сакулино Сакулинского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» признать утратившим силу;

4) в приложении к решению «Генеральный план Микрорайона Центральная усадьба села Сакулино Сакулинского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» слова «Сакулинское сельское поселение» в соответствующем числе и падеже заменить словами «Пановское сельское поселение» в соответствующем числе и падеже.

- в решение Совета Палехского муниципального района от 25.04.2014 № 53 «Об утверждении генерального плана и Правил землепользования и застройки д. Паново Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» следующие изменения:

1) наименование решения изложить в следующей редакции: «Об утверждении генерального плана д. Паново Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области»;

2) в пункте 1 решения слова «и Правила землепользования и застройки» исключить;

3) приложение к решению «Правила землепользования и застройки д. Паново Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области» признать утратившим силу.

3. Настоящее решение опубликовать в информационном бюллетене органов местного самоуправления Палехского муниципального района и разместить на официальных сайтах Палехского муниципального района и Пановского сельского поселения Палехского муниципального района в сети «Интернет».

4.Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

**Глава Палехского**

**муниципального района А.А. Мочалов**

**Председатель Совета**

**Палехского муниципального района Т.В.Богданова**

Общество с ограниченной ответственностью «ГПИ»

Юридический адрес: 153012, г. Иваново, ул. Сакко, д.45

Почтовый адрес:153012, г. Иваново, ул. Сакко, д.45

ИНН 3702127042, КПП 370201001, ОГРН 1153702029568,

Р/сч. 40702810600000002798 в АКБ «Кранбанк» (ЗАО),

БИК 042406738, К/сч. 30101810200000000738, Е-mail:[gpi37@bk.ru](mailto:gpi37@bk.ru),

Заказчик: Администрация Пановского сельского  
поселения Палехского муниципального района  
Ивановской области

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Пановского сельского поселения  
Палехского муниципального района  
Ивановской области**

**Заказ №1**

(в редакции от 25.04.2018г. № 28)

Директор Голунов Н.Ю.

Главный инженер проекта Зайцев А.М.

2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.

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

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

Статья 2. Назначение ПЗЗ.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании изастройке.

Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления по обеспечению применения ПЗЗ.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.

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

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.

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

Статья 13. Общие положения по планировке территории.

Статья 14. Проекты планировки территории.

Статья 15. Проекты межевания территории.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.

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

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.

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

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

Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования Пановского сельского поселения.

Статья 20. Основания для внесения изменений в ПЗЗ.

Статья 21. Внесение изменений в ПЗЗ.

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

Статья 22. Установление публичных сервитутов.

Статья 23. Подготовка проектной документации.

Статья 24. Выдача разрешения на строительство.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 26. Контроль в сфере землепользования и застройки.

Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории Пановского сельского поселения,

Часть III. Градостроительные регламенты.

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

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

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

Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек.

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

Статья 34. Ограничения действия градостроительных регламентов.

Приложения.

Карта градостроительного зонирования Пановского сельского поселения (М 1:20000) –л. 1.

Карты градостроительного зонирования деревень и сел Пановского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области.

**Введение**

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

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

- создание условий для устойчивого развития территории сельскогопоселения;

- создание условий для планировки территории сельского поселения (наоснове разработанных генпланов);

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лицв сфере градостроительства;

- создание условий для привлечения инвестиций.

В Пановском сельском поселении на время разработки ПЗЗ имеется градостроительная документация для следующих населенных пунктов:

- генплан и ПЗЗ д. Паново;

- генплан д. Пеньки;

- генплан с. Сакулино.

На остальной территории поселения нет утвержденных документов территориального планирования, поэтому территориальные зоны устанавливаются в соответствии с существующим использованием территорий. Правовое регулирование земельных отношений осуществляется в рамках фактически существующего землепользования.

На основании ст. 18, ч. 6 Градостроительного кодекса РФ Совет Пановского сельского поселения принял решение об отсутствии необходимости подготовки генерального плана на территории поселения, кроме генпланов населенных пунктов, разработанных ранее. Не предполагается изменение существующего пользования земельных участков на части территории поселения без генпланов.

Для частичного достижения вышеуказанных целей разработанных ПЗЗ в состав видов разрешенного использования градостроительных регламентов включен более широкий спектр видов деятельности, чем фактически существующий.

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

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в ПЗЗ.

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

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

- Свод правил СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Б (обязательное).

* Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, Приложение 1 (обязательное);

- Земельный кодекс РФ.

Кроме того, используются следующие понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Разрешенное использование земельных участков**– использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями на использование, установленными в соответствии с законодательством.

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

**Некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**Снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

**Статья 2. Назначение ПЗЗ.**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным и Водным кодексами Российской Федерации предусматривают в Пановском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки. Она основана на градостроительном зонировании – делении территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

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

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

5) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила устанавливают деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного

пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и

предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

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

З) предоставлению физическим и юридическим лицам правна земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

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

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

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

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими ифизическими лицами, осуществляющими и контролирующими Градостроительную деятельность на территории Пановского сельского поселения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

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

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенной в границах Пановского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1)градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

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

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

3. Градостроительный регламент включает виды разрешенного использования недвижимости (статья 29, часть III настоящих Правил):

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения действующих нормативных требований, не могут быть запрещены;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) опубликования ПЗЗ в местных средствах массовой информации (в районной газете);

2) размещения ПЗЗ в сети «Интернет» (на сайте Палехского муниципального района или на сайте Пановского сельского поселения);

3) создания условий для ознакомления с настоящими ПЗЗ сотрудников уполномоченного органа в области градостроительной деятельности;

4) предоставления органам, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, а также, при необходимости, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил.

Статья 5. Отношение к ранее возникшим правам.

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

1. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих ПЗЗ являются действительными.
2. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих ПЗЗ, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих ПЗЗ);

2) имеют параметры меньше (площадь земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (площадь земельных участков, плотность застройки, процент застройки) значений, установленных настоящими ПЗЗ применительно к соответствующим зонам;

3) не соответствуют другим требованиям, указанным в параметрах разрешённого использования;

4) не соответствуют ограничениям, указанным в ст.31, 32 Правил.

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

Статья 6. Использование объектов, несоответствующих ПЗЗ.

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.
2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими ПЗЗ.

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

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

Статья 7. Действия лиц, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Палехского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

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

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

2. Председателем Комиссии является должностное лицо администрации Пановского сельского поселения.

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

В состав комиссии также включаются:

– два депутата представительного органа местного самоуправления сельского поселения (жители Пановского сельского поселения).

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

В состав комиссии могут включаться представители проектных организаций, связанные с разработкой ПЗЗ и государственных органов, связанные с реализацией ПЗЗ.

3. Комиссия выполняет:

1. Организацию разработки и утверждение ПЗЗ.
2. Организацию проведения публичных слушаний (по главе 4 П33).2).
3. Подготовку предложений о внесении изменений в ПЗЗ (по ст.20,21 ПЗЗ).
4. Рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований.
5. Рассмотрение заявок на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, зри наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. Ведение протоколов заседаний и их хранение определяется Положением о Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

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

1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности определены статьей 8 Градостроительного кодекса РФ.

2. К основным полномочиям администрации Палехского муниципального района в части обеспечения применения ПЗЗ относятся:

* обеспечение разработки и утверждение ПЗЗ Пановского сельского поселения, а также изменений к ним;
* обеспечение разработки и утверждение генеральных планов на территории Пановского сельского поселения;
* обеспечение разработки и утверждение документации по планировке территории Пановского сельского поселения;
* вынесение на рассмотрение в Совет Палехского муниципального района поселения градостроительной документации Пановского сельского поселения;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство на территории Пановского сельского поселения;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории Пановского сельского поселения;
* направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территории Пановского сельского поселения.

3. Утверждение вышеуказанной документации является полномочием Совета Палехского муниципального района.

4. Совет Пановского сельского поселения, как представительный орган, участвует в регулировании вопросов землепользования и застройки в соответствии с Уставом поселения.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.
2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность;

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

1. Формирование земельного участка производится за счёт средств бюджета администрации муниципального образования либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.
2. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии, с нормами:

* гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого

физического или юридического лица;

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

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

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

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

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

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и заправляет их Главе администрации сельского поселения.

4. Решается вопрос о необходимости обсуждения на публичных слушаниях.

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

Статья 12. Изменение видов разрешённого использования.

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

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

Статья 13. Общие положения о планировке территории.

1. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:

- проектов планировки территории;

-проектов межевания территории;

- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

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

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, групп и участков застройки),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков,

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы - вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

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

**Статья 14. Проекты планировки территории.**

1. Проекты планировки на территории Пановского сельского поселения выполняются в соответствии со Схемой территориального планирования Палехского муниципального района, имеющимися генеральными планами населённых пунктов, ПЗЗ Пановского сельского поселения и не должны им противоречить.
2. Проекты планировки разрабатываются по инициативе органов мест­ного самоуправления Пановского сельского поселения или физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки проектов планировки является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Пановского сельского поселения.
4. Проекты планировки территории разрабатывается специализирован­ной проектной организацией.
5. Состав проекта планировки определяется статьей 42 Градостроитель­ного кодекса РФ.
6. Проект планировки территории согласовывается главой администрации Пановского сельского поселения, и утверждаются Администрацией Палехского муниципального района.

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

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

**Статья 15. Проекты межевания территории.**

1. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке участкам.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3. Состав проектов межевания территорий определяется статьей 43 градостроительного кодекса РФ.

4. В составе проектов межевания может осуществляться подготовка ГПЗУ.

**Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется статьей 57.3. Градостроительного кодекса РФ. Форма ГПЗУ устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;
2. в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков.

3. ГПЗУ готовится специалистами отдела Палехского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче ГПЗУ.

5. ГПЗУ являются обязательным основанием для:

1. выноса границ земельных участков на местность;
2. принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки;
3. подготовки проектной документации;
4. выдачи разрешений на строительство;
5. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

**Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Уставом Палехского муниципального района, Уставом Пановского сельского поселения, настоящими ПЗЗ.

2. На публичных слушаниях рассматриваются следующие вопросы:

1. Генпланы Пановского сельского поселения или отдельных населённых пунктов; проекты правил землепользования и застройки.
2. проекты планировки на территории Пановского сельского поселения;
3. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
4. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного градостроительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

6. Комиссия оповещает о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение осуществляется путем опубликования в районной газете, объявления по радио, вывешивания объявлений на информационных стендах, в месте расположения земельного участка, и других общественных местах.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;

3)дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

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

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

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

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

Исключениями являются случаи, когда посредством документации попланировке территории:

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

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы;

1. подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.
2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по инициативе заказчика документации по планировке территории.

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

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на соответствующей территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными нa участках, примыкающих к соответствующей территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

1) утверждённым документам территориального планирования;

2) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих ПЗЗ;

3) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

1. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе Палехского муниципального района.

Глава Палехского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации с учетом Рекомендаций Комиссии, либо об ее отклонении.

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

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

**Статья 19. Действие ПЗЗ по отношению к ранее действовавшей документации территориального планирования Пановского сельского поселения.**

1. Ранее действовавшая документация территориального планирования Пановского сельского поселения (проект планировки и застройки – 1969г.) считается не действующей.
2. Ранее действовавшая документация по планировке территории действует в части, не противоречащей настоящим ПЗЗ.

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

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

2. Основаниями для рассмотрения Главой Палехского муниципального района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

-не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

-приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

-препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решением Совета Палехского муниципального района.

4. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы исполнительной власти Ивановской области;

- органы местного самоуправления Палехского муниципального района;

- органы местного самоуправления Пановского сельского поселения;

- физические и юридические лица в инициативном порядке;

- правообладатели объектов недвижимости на территории поселения.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке.

5. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ивановской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Палехского муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

Предложения могут относиться к формулировкам текста ПЗЗ, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам

разрешенного строительства, границам территориальных зон.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 22. Установление публичных сервитутов.**

Органы местного самоуправления Палехского муниципального района, а также органы местного самоуправления Пановского сельского поселения, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим

физическимили юридическим лицам, публичные сервитуты – право ограниченного пользования земельным участком.

Публичные сервитуты связанны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, ремонта и эксплуатации сооружений и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации и т.п.), а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

1. Сервитут может быть, в зависимости от сроков, срочным или постоянным.
2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством.

**Статья 23. Подготовка проектной документации.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей,

капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные

и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

1. Разрешение на строительство представляет собой документ,подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства,за исключением случаев, предусмотренныхГрадостроительным кодексом РФ.
2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган – отдел Палехского муниципального района или администрация Пановского сельского поселения. Исключениями являются случаи, указанные в Градостроительном кодексе РФ.
3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 24.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.**

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанный орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений.

2. [Форма](consultantplus://offline/ref=ABCBDBFD05501568C18DE4047296F8FE47E96E75A27F77C0AA923E3E353E52BB086DF45FF5F7A676B6DCA947F9DB8F96C616C335AC848F13I4LFP) уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 5](#Par18) настоящей статьи. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома включает в себя описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, цветовое решение их внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также описание иных характеристик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в под[пункте 1 пункта 3](#Par13) настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в [абзаце первом пункта 1](#Par1) настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления, организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в [абзаце первом пункта 1](#Par1) настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в под[пункте 1 пункта 3](#Par13) настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления, организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

5. Застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=ABCBDBFD05501568C18DE4047296F8FE47E96D70A57677C0AA923E3E353E52BB1A6DAC53F7F6B876B1C9FF16BCI8L6P) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для данного исторического поселения. В этом случае в уведомлении о планируемом строительстве указывается на такое типовое архитектурное решение. Приложение описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома к уведомлению о планируемом строительстве не требуется.

6. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных [пунктом 1](#Par1) настоящей статьи, или документов, предусмотренных под[пунктами 2](#Par14) - [4 пункта 3](#Par16) настоящей статьи, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

7. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

[Формы](consultantplus://offline/ref=ABCBDBFD05501568C18DE4047296F8FE47E96E75A27F77C0AA923E3E353E52BB1A6DAC53F7F6B876B1C9FF16BCI8L6P) уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

8. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет способами, указанными в [пункте 1](#Par1) настоящей статьи, уведомление об этом в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров.

[Форма](consultantplus://offline/ref=ABCBDBFD05501568C18DE4047296F8FE47E96E75A27F77C0AA923E3E353E52BB086DF45FF5F7A777B4DCA947F9DB8F96C616C335AC848F13I4LFP) указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

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

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территорий, а также проектной документации.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган – отдел Палехского муниципального района или администрация Пановского сельского поселения.
3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 25.1. Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.**

1.В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанный орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные под[пунктами 1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F721CDEF409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) - 6 [пункта 1 статьи 24.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F721CDE6409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) настоящих Правил, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) документы, предусмотренные под[пунктами 2](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F721CCED409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) и [3 пункта 3 статьи 24.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F721CCEA409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) настоящих Правил;

2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

2. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных [абзацем первым пункта 1](#Par0) настоящей статьи, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных под[пунктами 1](#Par1) - [3 пункта 1](#Par3) настоящей статьи, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с [пунктом 6 статьи 24.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F721CCE6409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) настоящих Правил), уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

3. [Форма](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920EFB4BA94174AA4467C499C1EC98F79EFB8F424C5EF4ECD09F6BC6AD89D069069AFEEDD1F0F5Fb75ES) уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

4. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве). В случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;

2) проверяет путем осмотра объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома соответствие внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве (при условии, что застройщику в срок, предусмотренный [пунктом 3 части 8 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F722C5EB409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не направлялось уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в [пункте 4 части 10 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F722C4EF409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) Градостроительного Кодекса Российской Федерации), или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

3) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

4) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

5) направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления. Формы уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

5. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в под[пункте 1 пункта 4](#Par14) настоящей статьи предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами;

2) внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствует описанию внешнего облика таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве, или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, или застройщику было направлено уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в [пункте 4 части 10 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=EED1B0881B3C75783A91E55E09A1054EB920ECB6BB95174AA4467C499C1EC98F79EFB8F722C4EF409953E6B8238F911A9077B0ECC31Cb057S) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

3) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

4) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

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

1. Контроль в сфере землепользования и застройки Пановского сельского поселения осуществляется:

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

1. Администрация Пановского сельского поселения осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами ПЗЗ.
2. Администрация Палехского муниципального района осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами законодательства градостроительной деятельности и земельного законодательства
3. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Статья 27. Ответственность за нарушения ПЗЗ.**

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

**Часть II. Карта градостроительного зонирования.**

**Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории Пановского сельского поселения.**

Карты градостроительного зонирования выполнены на нескольких листах. На картах указаны границы территориальных зон.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Пановского сельского поселения.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Наименование территориальных зон |
| Жилые зоны: | |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами. |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 2-х этажей). |
| Ж-3 | Зона земельных участков. |
|  |  |
| Общественно-деловые зоны: | |
| О-1 | Зона общественно-делового назначения. |
|  |  |
| Производственные зоны: | |
| П-1 | Зона размещения производственных объектов (С33-50м). |
| П-2 | Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-100м). |
|  |  |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: | |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры. |
| ИТ-2 | Зона водозабора. |
| ИТ-3 | Зона транспортной инфраструктуры. |
| Зоны рекреационного назначения: | |
| Р-1 | Зона скверов и спортивных объектов. |
| Р-2 | Зона санитарно-защитных и специальных насаждений. |
| Р-1 | Зона открытых природных территорий. |
| Зоны сельскохозяйственного использования: | |
| С-1 | Зона сельскохозяйственных угодий. |
| С-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения. |
| Зоны специального назначения: | |
| СН-1 | Зона кладбища. |

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

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

**Жилые зоны.**

Ж– 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения формирования жилых групп и участков жилой застройки из отдельно стоящих малоэтажных индивидуальных жилых домов с учётом застроенной территории. Возможность содержания и разведения мелкого домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 0,1 га (10 соток).

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства;

- для ведения личного подсобного хозяйства;

- блокированная жилая застройка.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные одноэтажные жилые дома с участками;

- магазины торговой площадью до 40 м2, без специализированных магазинов строительных материалов и магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- аптеки;

- библиотеки;

- почтовое отделение;

-мастерские индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);

- противопожарные водоёмы;

-инженерные сооружения.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- огороды, сады, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- хозяйственные постройки для содержания и разведения мелкого домашнего скота(свиньи, козы, кролики и пр.) и птицы;

-хозяйственные постройки для прочих нужд;

- бани, сауны (индивидуального пользования);

- гаражи или открытые автостоянки – до 2 автомашин на придомовом участке (для хранения автомобилей проживающих граждан);

- детские площадки;

- объекты благоустройства и озеленения;

- общественные колонки и колодцы;

- индивидуальные колодцы;

- индивидуальные скважины для забора воды;

- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- индивидуальные туалеты на участках;

- выгребы;

-площадки для сбора мусора с контейнерами;

- инженерные коммуникации.

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

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения формирования групп и участков жилой застройки с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 2 этажей с учётом застроенной территории.

Разрешено ограниченное размещение объектов обслуживания.

Данная зона установлена для села Паново.

Основные виды разрешенного и***спользования: \_***

- многоквартирные жилые дома не выше 2 этажей.

Условно разрешенные виды использования:

- одноэтажные жилые дома с участками;

- магазины товаров первой необходимости;

-жилищно-эксплуатационные службы;

- хозяйственные постройки на выделенных участках;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

-аптеки;

- библиотеки;

- почтовое отделение;

- индивидуальные гаражи боксового типа для хранения автомобилей.

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

Вспомогательные виды разрешенного ***использования.***

- площадки для отдыха: татские площадки;

- спортивные площадки;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- площадки для выгула собак;

- объекты ландшафтного дизайна;

- элементы благоустройства и озеленения во дворах;

- площадки для сбора мусора с контейнерами;

- объекты инженерных инфраструктур.

Ж-3. Зона земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования:

- огороды, сады;

- для индивидуального жилищного строительства;

- садовые дома сезонного проживания.

Условно разрешенные виды использования:

-инженерные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- хозяйственные постройки (сараи, бани и пр.),

- сооружения, связанные с выращиванием овощей и фруктов: парники, теплицы;

-индивидуальные колодцы;

- индивидуальные скважины для забора воды;

- противопожарные водоёмы;

- инженерные коммуникации.

**Общественно-деловые зоны.**

0-1. Зона общественно-делового н**азначения.**

Зона общественной застройки 0-1 выделена для обеспечения формирования местных центров обслуживания с общественно-бытовыми функциями.

Для д. Паново, д. Пеньки, с. Сакулино (развиваемых населённых пунктов) предполагается более широкий спектр административных, общественных и культурно-бытовых функций.

Основные виды разрешенного испо***льзования*:**

- административные здания организаций;

-офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 200кв.м.;

- школы;

- детский сад, детские дошкольные учреждения;

- поликлиника, больница;

-отделение общей врачебной практики;

- аптеки, медпункты;

-объекты социального обслуживания;

- площадка для временной торговли до 1000 кв. м;

-магазины общей площадью до 1000кв.м., (без ограничения профиля и ассортимента);

- предприятие общественного питания (столовая, кафе, закусочная) с количеством посадочных мест до 50;

- храм, религиозно-культовые объекты;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- почта или отделение связи;

- библиотеки, выставочные залы;

- автосалоны;

- парикмахерские, косметические кабинеты;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники;

- автобусные павильоны.

Условно разрешенные виды исп***ользования:***

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

-сбербанки;

- транспортные агентства по предоставлению сервисных услуг;

- общественные бани;

- прачечные самообслуживания;

- мастерские индивидуальной трудовой деятельности;

- иные предприятия бытового обслуживания и объекты по оказанию услуг населению;

- общественные туалеты;

- отдельно стоящие рекламные конструкции высотой более 4 м.

Вспомогательные виды разрешенного использованиям

-вспомогательные здания для основных объектов разрешённого использования;

- скверы;

- памятники, обелиски;

- площадки для отдыха;

- детские игровые площадки;

- служебные и гостевые стоянки автотранспорта;

- объекты ландшафтного дизайна;

- другие объекты благоустройства и озеленения;

-объекты инженерных инфраструктур;

- прозрачное ограждение земельного участка;

- площадки для сбора мусора (в т. ч. габаритного) с контейнерами.

**Производственные зоны.**

П-1. Зона размещения производственных объектов (**С33-50м).**

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий-и объектов V класса вредности (С33-50м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Требуется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

Данная зона установлена для д.Паново, д. Пеньки, с. Сакулино, д. Бокари

Основные виды разрешенного ис***пользования:***

- предприятия V класса вредности (С33-50м) объектов производственного назначения;

- объекты складского назначения для хранения материалов и продукции, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, производственные мастерские;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, опытно-производственное хозяйство сельскохозяйственного назначения, сооружения для временного хранения отходов (при условии обеспечения их вывоза или утилизации).

Условно разрешенные виды ис***пользования:***

-автозаправочные станции (АЗС);

- другие предприятия не выше V класса вредности различного профиля,

- специализированные магазины по продаже товаров собственного производства предприятий;

- гаражи;

-объекты инженерных инфраструктур.

Вспомогательные виды разрешенного использование

- производственные конторы и административные службы;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для персонала предприятий;

-открытые стоянки временного хранения автомобилей и площадки транзитного транспорта;

-гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей,

- объекты пожарной охраны;

- площадки отдыха для персонала предприятий,

- зеленые насаждения;

- санитарно-защитные зоны.

П-2 Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-100м)

Зона П-2 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и объектов IV класса вредности (С33-100м). Требуетсяорганизация санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Допускается ограниченный спектр услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

Данная зона установлена для д.Паново.

Основные виды разрешенного и***спользования:***

- предприятия IV класса вредности (С33-100м) различного профиля;

- предприятия V класса вредности (С33-50м) различного профиля;

- объектыскладского назначения для хранения материалов и продукции;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- площадки, сооружения для временного хранения отходов (при условии обеспечения их вывоза или утилизации);

- опытно-производственные хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой и розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий,

- автозаправочные станции;

- пожарная часть;

- аптеки, медпункты;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- индивидуальные гаражи боксового типа для хранения автомобилей;

- бани, сауны.

Вспомогательные виды разреше***нного использования:***

- административные службы, офисы, конторы,

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий.

- аптеки, медпункты для персонала предприятий;

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

-объекты пожарной охраны;

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- зеленые насаждения;

- санитарно-защитные зоны.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

ИТ-1. Зона инженерной инфр**аструктуры.**

Зона ИТ-1 выделена для обеспечения развития инженерных объектов и сооружений. Требуется организация санитарно-защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты и сооружения водоотведения и электроснабжения.

Условно разрешенные виды ис***пользования:***

- другиеинженерные сооружения;

- объектыжилищно-коммунального хозяйства.

Вспомогательные виды ра***з***решенного использования

- инженерные коммуникации;

- санитарно-защитные зоны.

ИТ-2. Зона водозабора.

Зона ИТ-2 выделена для обеспечения развития сооружении водозабора, в том числе с учётом перспективного развития. Требуется организация зон санитарной охраны артезианских скважин.

Основные виды разреше***нного использования:***

- артезианские скважины;

- другие сооружения водозабора (насосная 2 подъёма, водонапорная башня, резервуары воды);

- инженерные коммуникации водозабора.

Условно разрешенные виды ис***пользования***:

-огородные участки (временно);

- хозяйственные постройки (временно);

- другие инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды развешенного использования:

- другие вспомогательные сооружения для эксплуатации водозабора;

- подъезды;

:- зоны санитарной охраны артезианских скважин.

ИТ-3. Зона транспортной и**нфраструктуры.**

Зона ИТ-3 выделена для обеспечения развития автомобильных дорог общего использования межмуниципального значения, объектов внутреннего и внешнего транспорта, для качественной перевозки грузов и пассажиров.

Основные виды разрешенного использования:

- строительство и реконструкция автодорог,

- автобусные остановки с павильонами;

- элементы улично-дорожной сети.

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки на отдельном земельном участке;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства,

-другие объекты транспортной инфраструктуры.

Вспомогательные виды ра***з***решенного использования:

- парковки и автостоянки перед отдельными объектами;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- другие вспомогательные сооружения, необходимые для эксплуатации автомобильного транспорта.

**Зоны рекреационного назначения.**

Р-1 Зона скверов и спортивны**х объектов.**

Зона Р-1 выделена для организации отдыха, спорта и досуга населения на обустроенных открытых пространствах.

Данная зона установлена для д.Паново, д. Пеньки, с. Сакулино, с. Соймицы

Основные виды развешенного использования

- парк;

- сквер;

- спортивный комплекс.

Условно разрешенные виды использования:

- оборудованные открытые спортплощадки;

- игровые площадки;

- летняя эстрада, танцплощадка;

- предприятие общественного питания (кафе, летнее кафе);

- площадки для выгула собак;

- иные вспомогательные строения и инфраструктура для спорта и отдыха.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- аллеи;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- парковки автомобильного транспорта,

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- беседки;

- малые архитектурные формы;

- объекты пожарной охраны;

- контейнерные площадки для сбора мусора.

**Р-2. Зо**на санитарно-защитных и специальных насаждений**.**

Зона Р-2 предназначена для организации и благоустройства санитарно- защитных зон объектов и прибрежной защитной полосы реки в соответствии E3Sнормативами с целью защиты от вредного воздействия производственных объектов.

Ланная зона установлена для села Паново.

Основные виды разрешенного использования

- защитные зеленые насаждения;

- озеленение общего пользования;

- озеленение специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для отдыха;

- детские игровые площадки;

- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы);

- инженерные коммуникации;

- артезианские скважины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пешеходные дорожки;

- велосипедные и беговые дорожки;

- элементы дизайна.

Р-3. Зона открытых приро**дных территорий.**

Зона Р-3 предназначена для обеспечения условий сохранения природных особенностей и ландшафтов, а также в целях создания условий для отдыха населения в местах общего пользования (в пределах населённого пункта). Планируемые мероприятия должны осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Основные виды разрешенного использова***ния:***

- сельские леса;

- пустыри;

- водоёмы, пруды; в том числе противопожарные;

-скверы.

Условно разрешенные виды использовани***я:***

-спортивные и игровые площадки;

- иные вспомогательные строения и инфраструктура для спорта и отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- туристические тропы и маршруты;

-контейнерные площадки для сбора мусора.

**Зоны специального назначения.**

СН-1. Зона кладбища.

Зона СН-1 выделена для обустройства существующих кладбищ, расположенных на прилегающих к населённым пунктам территориях.

Основные виды разрешенно***го использования:***

- действующее кладбище.

Условно разрешенные виды использ***ования:***

- захоронения;

- кладбище, закрытое на период консервации.

Вспомогательные виды разрешенного испол***ьзования:***

- вспомогательные сооружения, связанные с функционированием кладбища;

- парковки автотранспорта;

- санитарно-защитная зона;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- общественные туалеты.

**Зоны сельскохозяйственного использования.**

С-1. Зона сельскохозяйственны**х угодий.**

Применительно к территориям в пределах данной зоны градостроительный регламент, согласно Градостроительного кодекса РФ ст. 36, ч. 6, не устанавливается. Их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, луга, пастбища, сенокосы и пр.)

Правовой режим этих участков определяется земельным и аграрным законодательством.

**С-2**. Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зона С-2 предназначена для обеспечения формирования предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные видыразрешенного использования:

- фермы животноводческие и птицеводческие;

- тепличные и парниковые хозяйства;

-базы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Условно разрешенные виды исполь***зования:***

-другие сельскохозяйственные объекты;

-складские здания и сооружения.

Вспомогательные виды разреш***енного использования***

-вспомогательные здания и сооружения, необходимые для объектов сельского хозяйства;

- инженерные сооружения и коммуникации.

**Статья 30. Параметры разрешённого использования земельных участковразрешённого строительства.**

Ж -1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства и блокированной жилой застройки – 400 -2000 кв.м;

2) максимальное количество этажей зданий – 3;

3) максимальный процент застройки участка – 60%;

4) минимальный отступ строений от передней границы участка – 3 м;

5) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

6) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи, теплицы, туалеты и пр.) – 1 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания скота и птицы – 4 м;

8) требования к ограждению земельных участков:

- тип ограждения со стороны улиц должен быть согласован лицом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства; высота ограждения должна быть не более 2 метров;

-тип ограждения с соседним земельным участком должен выполняться по «Нормам градостроительного проектирования Ивановской области»; ограждения должны быть сетчатыми, решётчатыми и других типов с просветом, высотой не более 2,5 м; ограждение из сплошного материала допускается по согласованию с соседями.

9) требования к вспомогательным строениям:

-вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

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

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

10) предельные минимальные и максимальные размеры не применять для вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

11) при образовании земельных участков путем объединения, раздела и перераспределения предельные минимальные и максимальные размеры не применять.

Ж - 3. Зона земельных участков**.**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков под огороды, сады, садовые дома сезонного проживания и для индивидуального жилищного строительства– 200 -5000 кв.м;

2) максимальное количество этажей зданий – 3;

3) максимальный процент застройки участка – 60%;

4) минимальный отступ строений от передней границы участка – 3 м;

5) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

6) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи, теплицы, туалеты и пр.) – 1 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания скота и птицы – 4 м;

8) требования к ограждению земельных участков:

- тип ограждения со стороны улиц должен быть согласован лицом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства; высота ограждения должна быть не более 2 метров;

-тип ограждения с соседним земельным участком должен выполняться по «Нормам градостроительного проектирования Ивановской области»; ограждения должны быть сетчатыми, решётчатыми и других типов с просветом, высотой не более 2,5 м; ограждение из сплошного материала допускается по согласованию с соседями.

9) требования к вспомогательным строениям:

-вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

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

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

10) предельные минимальные и максимальные размеры не применять для вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

11) при образовании земельных участков путем объединения, раздела и перераспределения предельные минимальные и максимальные размеры не применять.

Другие территориальные зоны.

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 в зоне Ж-2, и в зоне О-1 (в основном), определены существующей застройкой.

Указанные параметры в других территориальных зонах могут дополнительно разрабатываются в период формирования системы регулирования землепользования и застройки при разработке проектов планировки территории.

По мере их разработки эти параметры включаются в ПЗЗ.

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

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

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

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

2. Санитарно-защитные зоны, могут в дальнейшем уточняться (длядействующих предприятий и объектов) или устанавливаться (для перспективных объектов).

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

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

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

- виды запрещенного использования;

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

Виды запрещенного использования

- жилые дома;

- садово-огородные участки;

-объекты, запрещаемые к использованию в границах СЗЗ СанПиН 12.1/2.1.1.1200-03:

а) производственные объекты по п.2.23, п.2.24 СанПиН;

б) объекты общего пользования по п. 2.25 СанПиН.

Условно разрешенные виды использования***:***

- отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- общественные здания административного назначения, связанные с обслуживанием данного предприятия;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- бани, прачечные;

-канализационные насосные станции;

- другие объекты инженерной инфраструктуры;

- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

**Статья 32. Ограничения использования земельных участков в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек.**

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

3. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы устанавливается по Водному кодексу РФ (2007г, по состоянию на 01.2014 г.).

Реки, протекающие в Пановском сельском поселении –Печуга, Чернушка, Люлех. Их водоохранная зона – 200 м; прибрежная защитная полоса – 50м. Остальные мелкие реки, ручьи, водоёмы имеют водоохранные зоны, совпадающие с прибрежными защитными полосами, по 50м.

4. Для земельных участков, расположенных в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе рек, устанавливаются:

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

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

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

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

1. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности работы хозяйственно-питьевого водопровода предусматриваются зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружении.

Зоны санитарной охраны артезианских скважин, как источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, устанавливаются в составе трех поясов.

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

3. На картах градостроительного зонирования (статья 28 настоящих Правил), обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Они установлены на расстоянии 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

4. Зоны санитарной охраны артезианских скважин первого пояса являются территорией, не подлежащей застройке.

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

**Статья 34. Ограничения действия градостроительных регламентов.**

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования и занятых линейными объектами.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.