

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования –
Новомичуринское городское поселение

(утверждены решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 28.07.2009 г. № 2, с изменениями и дополнениями от 21.09.2010 г. №76, от 24.08.2011 г. № 56, от 20.11.2012г. № 89, от 05.11.2013 г. № 27, от 20.05.2014 г. № 55, от 23.12.2014 г. № 111, от 27.10.2015 г. № 86)

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I.....	5
--------------	---

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	5
--	---

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	10
---	----

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	11
---	----

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	12
--	----

Статья 5. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	12
--	----

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	13
---	----

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....	14
---	----

Статья 8. Органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование.....	15
--	----

Глава 1.4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Статья 9. Публичные слушания.....	16
-----------------------------------	----

Статья 10. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности.....	16
--	----

Статья 11. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности.....	18
---	----

Глава 1.5. Положение о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории.....	19
--	----

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.....	21
--	----

Глава 1.6. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....	21
---	----

Статья 15. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.....	23
--	----

Глава 1.7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Установление публичных сервитутов

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд.....	25
--	----

Статья 18. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	25
---	----

Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов.....	26
---	----

1.7.1. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Акт выбора земельного участка

Статья 19.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	29
--	----

Статья 19.2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	30
--	----

Статья 19.3. Порядок предварительного согласования мест размещения объектов. Акт о выборе земельного участка.....	31
---	----

Глава 1.8. Архитектурно - строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства	
Статья 20. Проектная документация.....	32
Статья 23. Разрешение на строительство.....	33
Статья 27. Ограждение земельных участков.....	34
Статья 28.1. Установка столбов освещения.....	35
Статья 30. Порядок размещения, эксплуатации и демонтажа нестационарных объектов.....	36
Статья 32. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	36
Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	36
Глава 1.8.1 Муниципальный земельный контроль	
Статья 33.1. Задачи муниципального земельного контроля.....	37
Глава 1.9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки	
Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	37
Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила.....	37
Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	40
Статья 38.1. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....	41
Статья 38.2. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.....	44
Статья 38.3. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны водных объектов.....	45
Статья 38.4. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....	46
Статья 38.5. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории подтвержденных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.....	47
Статья 38.6. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков общего пользования при прокладке инженерных коммуникаций.....	48
Статья 39. Ответственность за нарушения Правил.....	48
Статья 40. Вступление в силу Правил.....	48
ЧАСТЬ II.....	49
КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Глава 2.1. Схемы градостроительного зонирования муниципального образования – Новомичуринское городское поселение. Градостроительные регламенты.	
Статья 41. Карты градостроительного зонирования.....	49
Статья 42. Территориальные зоны.....	51
Статья 43. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	52
Статья 44. Градостроительные регламенты и их применение.....	53
44.1 Жилые зоны.....	54
44.2 Общественно-деловые зоны.....	58
44.3 Рекреационные зоны.....	61
44.4 Зоны сельскохозяйственного использования.....	63
44.5 Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур.....	64
44.6 Зоны специального назначения.....	69

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования – Новомичуринское городское поселение

Правила землепользования и застройки являются местным правовым актом прямого действия на территории муниципального образования - Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района Рязанской области, регламентирующим градостроительную деятельность, устанавливающим порядок правового регулирования комплексного развития, использования и организации территории, определяющим правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности, а также отношений и разрешения споров между участниками градостроительной деятельности на территории поселения.

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования – Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района разработаны с учетом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательств Российской Федерации об охране окружающей среды, других законов и нормативных актов Российской Федерации, законов и нормативных актов Рязанской области, Устава муниципального образования – Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района, а также положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования - Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района.

ЧАСТЬ I.

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1.1. Общие положения

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения №76 от 21.09.2010 г. статья 1 главы 1.1. изложена в новой редакции

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Баланс территории - выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам её использования или по структурным элементам.

Блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на **территорию общего пользования**. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнений, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Временные строения и сооружения - некапитальные строения и сооружения, возводимые на предоставленных в установленном порядке земельных участках.

Вспомогательные виды разрешенного использования - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 47 настоящих Правил, (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Градостроительная документация - документация о территориальном планировании территории городского поселения, населенного пункта (генеральный план, проект черты населенного пункта, другая документация).

Градостроительное зонирование - зонирование территории городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Жилой дом квартирного типа малоэтажный – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

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

Застроенный участок земли - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц, (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001) .

Землепользователи – лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (СП 30-102-99).

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

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Инфраструктура транспортная - комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории Новомичуринского городского поселения.

Инфраструктура инженерная - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории Новомичуринского городского поселения.

Инфраструктура социальная - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Коэффициент застройки - часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%).

Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка;

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

Межевание - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

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

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст.130).

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (№ 73-ФЗ от 25.06.2002).

Озелененные территории - участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно - кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Павильон - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (ГОСТ Р 51303-99).

Палатка (<ларек>) - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (ГОСТ Р 51303-99).

Планировка территории - осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Новомичуринского городского поселения, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Приусадебный земельный участок - земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства, а именно: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений,

сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

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

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и 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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Рязанской областью на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Реклама - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (№ 38-ФЗ от 13.03.2006).

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Технико-экономические показатели - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими лицами).

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 в ч.1 ст.2 внесены изменения

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в Новомичуринском городском поселении в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах черты муниципального образования - Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района Рязанской области на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды;

- создания условий для планировки территории муниципального образования;

- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ч.2 ст.2 изложена в новой редакции

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Новомичуринского городского поселения и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- внесению изменений в настоящие Правила;

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурной среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления Новомичуринского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. ИСКЛЮЧЕНА.

5. ИСКЛЮЧЕНА.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Муниципальное образование - Новомичуринское городское поселение Пронского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеку города Новомичуринск;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации муниципального образования – Новомичуринское городское поселение и администрации муниципального образования – Пронский муниципальный район;
- предоставления структурным подразделениям администрации, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (микрорайонам).

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 в ч.2 ст.3 внесены изменения

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке Главы 1.4. настоящих Правил.

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 в ч.3 ст.4 внесены изменения

3. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 41 настоящих Правил);

- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

4. ИСКЛЮЧЕНА.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.5 изложена в новой редакции

Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 4 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 4 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и их действиях .

Статья 6. Общее положения о лицах, осуществляющие землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Новомичуринского городского поселения, Пронского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

– обращаются в администрацию Новомичуринского городского поселения с заявкой о подготовке земельного участка (земельных участков) и в администрацию Пронского муниципального района о предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

– являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

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

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

– возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

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

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

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

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.7 изложена в новой редакции

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке в Новомичуринском городском поселении (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом при главе Новомичуринского городского поселения, формируется в целях обеспечения реализации требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно положению о Комиссии, утверждаемому главой Новомичуринского городского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил;

- направляет сообщения о проведении публичных слушаний участникам публичных слушаний в случаях, прямо установленных Градостроительным кодексом РФ;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 19.1 настоящих Правил;

- готовит рекомендации главе Новомичуринского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 37 настоящих Правил;

- обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами и равные возможности участия в публичных слушаниях;

- подготавливает проект изменений в Правила, а также проекты нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе Новомичуринского городского поселения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

- при необходимости привлекает представителей государственных органов надзора и контроля для рассмотрения конкретных проблемных вопросов;

- информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

4. Состав Комиссии, в том числе председатель, заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются положением о Комиссии. В состав Комиссии могут быть включены по согласованию представители надзорных органов. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме протоколов.

Статья 8. Органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

1. Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры (далее – комитет архитектуры) является подразделением администрации муниципального образования - Новомичуринское городское поселение, выполняющим функции по вопросам регулированию градостроительной деятельности на территории муниципального образования, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым главой Новомичуринского городского поселения.

В обязанности комитета архитектуры в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для главы Новомичуринского городского поселения и представительного органа местного самоуправления – Совет депутатов регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- подготовка исходных документов для территориального планирования, местных нормативов градостроительного проектирования поселений, проекта Правил землепользования и застройки поселений;

- согласование документации по проектам планировки территорий поселений, землеустроительной документации, схем расположения земельных участков;

- подготовка разрешений на строительство и ввода объектов в эксплуатацию;

- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и другим нормативным документам;

- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- организация и ведение системы информационного обеспечения градостроительной деятельности;

- ведение карты территориального зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации территориального планирования;

- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка градостроительной деятельности;

- осуществление иных функций в соответствии с законодательством и Положением об комитете архитектуры .

2. По вопросам реализации и применения настоящих Правил другие органы Администрации и государственные структуры (включая органы санитарно-эпидемиологического, ветеринарного, пожарного надзора, природопользования и охраны окружающей среды и пр.):

- по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле использования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Глава 1.4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Статья 9. Публичные слушания

1. Публичные слушания - это одна из форм непосредственного участия населения Новомичуринского городского поселения в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения.

Публичные слушания проводятся Советом депутатов Новомичуринского городского поселения или главой муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

1) обеспечения участия жителей Новомичуринского городского поселения (далее – поселение) в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

2) выявления мнения населения по проектам муниципальных правовых актов, выносимых на публичные слушания;

3) изучения и обобщения предложений и рекомендаций жителей поселения по проектам муниципальных правовых актов, выносимых на публичные слушания.

3. Граждане, представители общественных объединений и организаций всех организационно-правовых форм, должностные лица государственных органов и органов местного самоуправления вправе свободно и добровольно участвовать в публичных слушаниях, высказывать свое мнение по обсуждаемым вопросам, задавать вопросы докладчикам и получать информацию по предмету обсуждения.

Время и место проведения публичных слушаний должны выбираться таким образом, чтобы обеспечить максимально возможное участие в публичных слушаниях всех желающих.

Не допускается проведение публичных слушаний в зданиях и помещениях с режимом ограниченного доступа граждан.

4. На публичные слушания должны выноситься:

проекты генерального плана поселения, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

Допускается одновременное проведение публичных слушаний по нескольким проектам муниципальных правовых актов, если это не препятствует всестороннему и полному обсуждению каждого проекта.

5. Порядок проведения публичных слушаний регулируется Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании - Новомичуринское городское поселение.

Статья 10. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования – Новомичуринское городское поселение или являющиеся владельцами объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне муниципального образования – Новомичуринское городское поселение права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости защищают:

- депутаты Совета депутатов;
- администрация Новомичуринского городского поселения;;
- общественные организации граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при инициации, разработке градостроительной документации и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава администрации городского поселения;
- депутаты Совета депутатов;

5. Выявление и учет мнения населения города должны быть обязательными в следующих случаях:

- при решении размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при решении размещения и строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города (котельные, дороги, мосты, газопроводы и т.д.);
- при размещении и строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

6. Выявление и учет мнения граждан, проживающих в микрорайонах, производится в следующих случаях:

- проектирование строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом микрорайоне;
- проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный микрорайон.

Мнения граждан по указанным объектам выявляются с помощью:

- проведения собраний, конференций жителей микрорайона;
- проведения опроса жителей;
- проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

7. Согласование о размещении и строительстве объектов недвижимости с гражданами.

7.1. Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:

7.1.1. размещение гаражей, внутри дворовых территорий домов;

7.1.2. размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок на дворовых территориях жилых кварталов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;

7.1.3. проектирование строительства лоджий, балконов, гаражей, и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.

8. Выявление и учет мнения граждан организуют структурные подразделения администрации муниципального образования - Новомичуринское городское поселение по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

9. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение собрания с участием не менее 50% жителей микрорайона (улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;

10. В случае отклонения предложений и замечаний администрация Новомичуринского городского поселения ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

11. После подведения итогов согласования или выявления мнения населения Комиссия рассматривает их результаты и дает поручение службам администрации о подготовке проекта постановления для рассмотрения его главой администрации для принятия окончательного решения.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 в ч.12 ст.10 внесены изменения

12. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации: газета «Пронская газета» или газета «Муниципальный вестник», сайт Новомичуринского городского поселения, местное телевидение. Финансирование публикаций в массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в местном бюджете.

Статья 11. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 в ч.1 ст.11 внесены изменения

1. Информирование населения проводится только по вопросам предварительного согласования места размещения объектов в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории муниципального образования осуществляется администрацией.

3. Материалы для информирования готовит комитет архитектуры на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органа местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации: газета «Пронская газета» или газета «Муниципальный вестник», сайт Новомичуринского городского поселения, местное телевидение. Финансирование публикаций в массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в местном бюджете.

Расходы, связанные с информированием населения несет лицо, обратившееся с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

5. Экспозицию документации организует комитет архитектуры на основе представленных заказчиками строительства иллюстративных материалов.

6. Предложения о границах территорий информирования населения готовятся комитетом архитектуры на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ административного городского поселения;
- других обоснованных факторов.

Комитет архитектуры на основании представленных материалов принимает решение о границах территорий информирования населения по конкретному объекту градостроительной деятельности.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 ч.7 ст.11 изложена в новой редакции

7. Продолжительность информирования не может быть менее 1 месяца с момента публикации соответствующего сообщения до момента принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Глава 1.5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 ст.12 изложена в новой редакции

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Новомичуринского городского поселения осуществляется на основании Генерального плана городского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории Новомичуринского городского поселения при отсутствии генерального плана Новомичуринского городского поселения, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе Новомичуринского городского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

4. Основанием для подготовки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой Новомичуринского городского поселения ;

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчиком документации по планировке территории является администрация Новомичуринского городского поселения в лице комитета архитектуры, градостроительства и инфраструктуры либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которых принято решение о подготовке документации по планировке территории.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой Новомичуринского городского поселения .

5. В решении главы Новомичуринского городского поселения о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

- цель планировки территории;

- содержание работ по планировке территории;

- сроки проведения работ по планировке территории;

- вид разрабатываемой документации по планировке территории;

- иные сведения.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории Новомичуринского городского поселения принимается главой Новомичуринского городского поселения в форме постановления и подлежит опубликованию со дня принятия такого решения в порядке, установленном Уставом муниципального образования - Новомичуринское городское поселение, а также размещается на официальном сайте Новомичуринского городского поселения в сети "Интернет".

7. Решение об отказе в подготовке документации по планировке территории Новомичуринского городского поселения принимается главой Новомичуринского городского поселения в форме постановления и направляется заявителю не позднее трех дней со дня принятия такого решения. Решение главы Новомичуринского городского поселения об отказе в подготовке документации по планировке территории Новомичуринского городского поселения может быть обжаловано в судебном порядке.

8. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории администрация Новомичуринского городского поселения в течение 10 дней со дня принятия направляет уведомление о принятии такого решения заявителя.

9. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, для размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению главой Новомичуринского городского поселения в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

10. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

11. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

12. Варианты предварительного планировочного решения территории рассматриваются на Комиссии. Документация по планировке может также разрабатываться на конкурсной основе.

13. Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, в течение 30 дней с момента получения.

14. По результатам проверки комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры подготавливает заключение о соответствии документации по планировке территории требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, и направляет документацию по планировке с соответствующим заключением главе Новомичуринского городского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний или об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В указанном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

15. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьей 9 настоящих Правил.

16. Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры направляет главе Новомичуринского городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через десять дней со дня поступления указанных документов от Комиссии по землепользованию и застройке.

17. Глава Новомичуринского городского поселения с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении в комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

18. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Новомичуринского городского поселения в сети "Интернет".

19. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Новомичуринского городского поселения, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 ст.13 изложена в новой редакции

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью сведения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

4. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержатся технические условия подключения объектов капитального строительства на территории земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд;

- содержится информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия.

5. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;
- получения разрешения на строительство;
- получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется.

7. Градостроительный план земельного участка готовится комитетом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения. Срок действия градостроительных планов устанавливается на срок реализации документации по планировке, в составе которой он разработан, в случае подготовки градостроительного плана в составе документации по планировке территории.

8. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами. Срок действия градостроительного плана в этом случае устанавливается в три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

9. В случае, если застройщик обращается в комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

10. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается постановлением Правительства РФ.

11. Градостроительные планы земельных участков, выданные до утверждения документации по планировке территории, на которой расположены земельные участки, подлежат замене администрацией Новомичуринского городского поселения по мере обращения правообладателей земельных участков.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. № 76 глава 1.6. изложена в новой редакции

Глава 1.6. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

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

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Новомичуринском городском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства для жилищного строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства в порядке, установленном статьей 19.2 настоящих Правил.

5. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с порядком, установленным земельным законодательством.

6. Формирование земельного участка производится за счёт средств заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8. Все подготовительные работы по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства выполняются в соответствии Градостроительного и Земельного кодексов.

Статья 15. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Новомичурино городского поселения и Пронского муниципального района.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации Пронского муниципального района, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 14, 15 настоящих Правил.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 12 настоящих правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- 1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- 2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- 3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- 4) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается комитетом архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо, иное уполномоченное лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию Пронского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Новомичуринского городского поселения обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация Новомичуринского городского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- 1) Плана, графика межевания застроенных территорий, утвержденного главой Новомичуринского городского поселения ;
- 2) решения главы Новомичуринского городского поселения, принятого на основании обращения комитета архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке.

Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры администрации Новомичуринского городского поселения обеспечивает реализацию инициатив администрации Новомичуринского городского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- 1) самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- 2) заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Глава 1.7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования – Пронский муниципальный район .

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Новомичуринского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 18. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и

принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования –Пронский муниципальный район.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 20.05.2014г. №55 в пункт 1 части 2 ст. 19 внесены дополнения

Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной

власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного поселения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопооя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию муниципального образования – Пронский муниципальный район заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Пронского муниципального района в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 ч. 5 настоящей статьи, главе муниципального образования – Новомичуринское городское поселение. Глава муниципального образования – Новомичуринское городское поселение, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Пронского муниципального района имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации муниципального образования – Пронский муниципальный район.

9. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

В постановлении Главы муниципального образования о прекращении публичного сервитута (ч. 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации муниципального образования – Пронского муниципального района соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования – Пронский муниципальный район убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010г. №76 добавлена Глава 1.7.1.

Глава 1.7.1 Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Акт выбора земельного участка

Статья 19.1 Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, если правообладатели земельного участка или объекта капитального строительства намерены использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляется в Комиссию с приложением документов, установленных настоящими Правилами для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка. Дополнительно к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования - Новомичуринское городское поселение, настоящими Правилами.

5. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется Комиссией в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Новомичуринского городского поселения.

7. Глава Новомичуринского городского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

- а) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- б) решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Новомичуринского городского поселения, иной официальной информации в городских средствах массовой информации, и размещаются на официальном сайте администрации Новомичуринского городского поселения в сети "Интернет". О принятом решении физическое или юридическое лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования информируется в письменном виде в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения.

9. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Статья 19.2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию с приложением документов, установленных настоящими Правилами для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана земельного

участка. Дополнительно к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства прилагается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования - Новомичуринское городское поселение, настоящими Правилами.

5. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется Комиссией в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

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

7. Глава Новомичуринского городского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или решение об отказе в предоставлении такого разрешения в течение семи дней со дня принятия соответствующего решения направляется лицу, подавшему заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 19.3. Порядок предварительного согласования места размещения объекта. Акт о выборе земельного участка

1. Заинтересованные лица могут обратиться в администрацию Новомичуринского городского поселения с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты и предварительное санитарное заключение.

2. Заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта рассматриваются Комиссией.

3. Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

4. Администрация Пронского муниципального района информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил.

5. Комиссия обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учётом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в её границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

6. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

7. Комиссия принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, глава Пронского муниципального района утверждает акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. К акту о выборе земельного участка прилагается утвержденный администрацией Пронского муниципального района проект границ земельного участка.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

Глава 1.8. Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.20 изложена в новой редакции

Статья 20. Проектная документация

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.

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

3. Проектная документация, а также результаты инженерных изысканий объектов капитального строительства подлежат государственной экспертизе в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо вправе направить проектную документацию и результат инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

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

Статья 21. ИСКЛЮЧЕНА

Статья 22. ИСКЛЮЧЕНА

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.23 изложена в новой редакции

Статья 23. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт администрация Новомичуринского городского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области или администрацией Новомичуринского городского поселения в соответствии с Законом Рязанской области от 11.07.2007 N 83-ОЗ "О градостроительной деятельности на территории Рязанской области".

4. Форма разрешения на строительство устанавливается постановлением Правительства РФ.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе не соответствует градостроительному регламенту. В этом случае застройщик до завершения строительства вправе подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке в порядке, установленном статьёй 17 настоящих Правил.

7. Администрация Новомичуринского городского поселения имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения указанного разрешения в соответствие с градостроительным регламентом в пределах срока действия разрешения на строительство.

8. Внесение изменений в выданные разрешения на строительство осуществляется в форме постановления главы Новомичуринского городского поселения:

- в целях устранения технической ошибки;

- в случае, если в процессе строительства реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства до выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возникла необходимость отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации. В данном случае внесение изменений осуществляется на основании вновь утвержденной после внесения в нее соответствующих изменений застройщиком или заказчиком проектной документации, прошедшей в необходимых случаях государственную экспертизу проектной документации в порядке, установленном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ. При этом, если отклонение от разрешенного строительства превысило предельные параметры разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами, внесение соответствующих изменений в разрешение на строительство допускается только при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции, полученных застройщиком в порядке, установленном **статьей 17** настоящих Правил.

Статья 24. ИСКЛЮЧЕНА

Статья 25. ИСКЛЮЧЕНА

Статья 26. ИСКЛЮЧЕНА

Статья 27. Ограждение земельных участков

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, в которой определены границы земельных участков, «красные линии». Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или документацией по планировке территории.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

4. Постоянные и временные ограды следует устанавливать с учетом следующих технологических требований:

осевые линии ограды должны быть закреплены на местности установкой створных знаков, долговременность которых следует определять исходя из конкретных условий стройки;

траншея под цоколь ограды должна быть открыта механизированным способом с запасом по ширине до 10 см в обе стороны от оси и на 10 см глубже отметки положения низа цоколя (для устройства дренирующего слоя). Длину захватки отрываемой траншеи следует устанавливать с учетом осыпания грунта стенок траншеи;

ямы под стойки ограды следует бурить глубиной на 10 см большей глубины установки стоек для возможности установки верха стоек по одной горизонтальной линии на возможно больших по длине участках, устройства дренирующей подушки и исключения необходимости ручной полчистки дна ямы; в глинах и суглинках ямы должны иметь глубину не менее 80 см, а в песках и супесях — не менее 1 м;

дренирующий материал в ямах и траншеях должен быть уплотнен: песок — поливом, гравий и щебень — трюмбованием до состояния, при котором прекращается подвижка щебня и гравия под воздействием уплотняющих средств. В песчаных и супесчаных грунтах дренирующие подушки под цоколи и стойки оград не делаются.

5. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках. Устройство живых изгородей следует производить в соответствии с требованиями статьи 30 настоящих Правил.

6. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Ограда из колючей проволоки дополняется крестообразными пересечениями проволоки в каждой секции. Все пересечения параллельных рядов колючей проволоки с крестовыми должны быть связаны вязальной проволокой. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

7. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

8. Ограды из сборных железобетонных элементов должны устанавливаться, начиная с установки первых двух стоек на временных креплениях, удерживающих стойки в вертикальном положении. В стойках должны быть прочищены пазы и в них введены сборные элементы ограды. Собранная секция должна быть установлена на временных креплениях в проектное положение. После этого панель заполнения секции должна быть обжата монтажными трубами до плотного прилегания к стойкам в пазах. Затем на временных креплениях устанавливается третья стойка и аналогично собирается и крепится заполнение второй секции ограды. После монтажа нескольких секций следует выверить ее положение в плане и по горизонтали и забетонировать все стойки, кроме последней, бетонировать которую следует после сборки и выверки положения последующих нескольких секций ограды. Стойки сборной железобетонной ограды должны быть забетонированы и выдержаны на временных креплениях не менее одной недели. Бетон для крепления стоек должен иметь марку не ниже 200 и морозостойкость не менее 50 циклов.

9. В местах понижения поверхности земли и на косогорах следует устраивать подсыпки или доборные цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции. Цоколи следует выполнять из типовых элементов или из кирпича шириной не менее 39 см. Верх кирпичного цоколя должен быть прикрыт двускатным сливом из раствора марки не ниже 150 и морозостойкостью не менее 50 циклов.

10. Приемка оград должна осуществляться путем проверки прямолинейности и вертикальности ограды. Не допускаются отклонения в положении всей ограды и отдельных ее элементов в плане, по вертикали и по горизонтали более чем на 20 мм, а также наличие дефектов, сказывающихся на эстетическом восприятии ограды или на ее прочности. Диагональные и крестовые связи должны быть плотно пригнаны и надежно закреплены. Стойки оград не должны качаться. Сборные элементы оград должны плотно сидеть в пазах. Металлические элементы оград и сварные соединения должны быть прокрашены атмосферостойкими красками.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. №111 ст.28 исключена

Статья 28. ИСКЛЮЧЕНА

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. №111 ст.28.1. добавлена

Статья 28.1. Установка столбов освещения

По центральным улицам освещения устанавливаются столбы освещения и фонари освещения единого образца или по согласованию с администрацией города.

Статья 29. ИСКЛЮЧЕНА

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. №111 статью 30 главы 1.8. изложена в новой редакции

Статья 30. Порядок размещения, эксплуатации и демонтажа нестационарных объектов

Порядок размещения, эксплуатации и демонтажа нестационарных объектов регулируется Положением о нестационарных объектах на территории муниципального образования - Новомичуринское городское поселение.

Статья 31. ИСКЛЮЧЕНА

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст. 32 изложена в новой редакции

Статья 32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация Новомичуринского городского поселения, выдавший разрешение на строительство.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается постановлением Правительства РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

5. Внесение изменений в выданные разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию осуществляется в целях устранения технической ошибки в форме постановления главы Новомичуринского городского поселения.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.33 изложена в новой редакции

Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в порядке, установленном Правительством РФ.

Глава 1.8.1. Муниципальный земельный контроль

Статья 33.1. Задачи муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается нормативно-правовым актом муниципального образования - Новомичуринское городское поселение.

Глава 1.9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 34. ИСКЛЮЧЕНА

Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Орган местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил может принимать решение:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

Статья 36. ИСКЛЮЧЕНА

*Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76
ст.37 изложена в новой редакции*

Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:
 - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти Рязанской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Рязанской области;
 - 3) органом местного самоуправления Новомичуринского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новомичуринского городского поселения;
 - 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
2. Основаниями для рассмотрения Комиссией вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:
 - 1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования – Новомичуринское городское поселение, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
 - 3) изменение законодательства, требующее внесение изменений в Правила.
3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Новомичуринского городского поселения.
4. Глава Новомичуринского городского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
5. В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава Новомичуринского городского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры.
6. Глава Новомичуринского городского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, определённом ст.ст.31,32 Градостроительным кодексом РФ.
7. Подготовка проекта изменений в Правила организует Комиссия по землепользованию и застройке.
8. Комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры в течение десяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Новомичуринского городского поселения, схемам территориального планирования Пронского муниципального район.
9. По результатам указанной проверки комитет архитектуры, градостроительства и инфраструктуры направляет проект изменений в Правила главе Новомичуринского городского поселения, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Новомичуринского городского поселения при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта, и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте администрации Новомичуринского городского поселения в сети "Интернет".

11. Одновременно с принятием главой Новомичуринского городского поселения решения о проведении публичных слушаний, Комиссией обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

12. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.

13. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Новомичуринского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Новомичуринского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления Новомичуринского городского поселения или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается представительным органом местного самоуправления Новомичуринского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган местного самоуправления Новомичуринского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе Новомичуринского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ст.ст.31,32 Градостроительного кодекса РФ.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 24.08.2011г. № 56 в п.18 ст.37 внесены изменения

18. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в части 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в квартал.

19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке в случае нарушения указанных изменениями их законных прав.

20. Органы государственной власти Рязанской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования - Новомичуринское городское поселение в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Рязанской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

21. Настоящая статья применяется:

при внесении изменений в настоящие Правила, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Новомичуринского городского поселения.

22. Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Рязанской области, Пронского муниципального района, Уставом муниципального образования – Новомичуринское городское поселение.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. №76 ст.38 изложена в новой редакции

Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, если правообладатели земельного участка или объекта капитального строительства намерены использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляется в Комиссию с приложением документов, установленных настоящими Правилами для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка. Дополнительно к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Назначение и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования - Новомичуринское городское поселение, настоящими Правилами.

5. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется Комиссией в течение пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Новомичуринского городского поселения.

7. Глава Новомичуринского городского поселения на основании рекомендаций Комиссии, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

б) решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Новомичуринского городского поселения, иной официальной информации в городских средствах массовой информации, и размещаются на официальном сайте администрации Новомичуринского городского поселения в сети "Интернет". О принятом решении физическое или юридическое лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования информируется в письменном виде в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения.

9. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. № 76 гл.1.9. дополнена ст. 38.1., 38.2., 38.3., 38.4., 38.5.

Статья 38.1. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

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

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования – Новомичуринское городское поселение.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников

водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

- 1) Не допускается:
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции.

- 2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

- 1) На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

- 2) Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

- 1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

- 2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

- 3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

- 4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

- 5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

- 6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

- 1) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

2) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

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

6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно - защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 38.2. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие

градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Статья 38.3. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны водных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны Новомичуринского водохранилища в целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны санитарной охраны водных объектов определяются Режимом использования зон санитарной охраны водных объектов устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о водопользовании.

3. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН N 4631-88 (Санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод от загрязнения в местах водопользования населения), согласно которому устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования для рекреационных, лечебно-оздоровительных, хозяйственно-питьевых нужд населения.

4. В соответствии с указанным режимом на территории зоны санитарной охраны водных объектов, границы которой отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

- 1) При проектировании новых и эксплуатации существующих объектов в прибрежных территориях водных объектов и на территории зоны его санитарной охраны, границы которой отображены на соответствующей Карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки, должны предусматриваться меры по предотвращению загрязнения района водопользования.

2) В районах водопользования населения запрещается сброс всех видов отходов и сточных вод, включая очищенные и обеззараженные хозяйственно-бытовые, производственные, ливневые, коллекторно-дренажные, сбросные и др. сточные воды.

3) В зоне санитарной охраны района водопользования запрещается:

- сброс всех видов неочищенных и необеззараженных сточных вод, захоронение химических веществ и загрязненных донных отложений и грунтов, полученных в результате дноуглубительных работ;

- сброс пульпы, кубовых остатков и осадков, образующихся в результате обезвреживания сточных вод;

- сброс сточных вод, в т.ч. очищенных и обезвреженных, содержание вредных веществ в которых превышает установленные для данного вида стока предельно допустимые величины;

- применение ядохимикатов при обработке сельскохозяйственных, лесных и др. угодий;

- строительство складов для хранения химических веществ, горюче-смазочных материалов, а также других объектов и сооружений, оказывающих влияние на качество воды;

- устройство полигонов бытовых и не утилизированных отходов промышленных предприятий;

- устройство и эксплуатация выгребов для накопления хозяйственно-бытовых сточных вод с количеством стоков более 1 м³ в сутки;

- устройство полей ассенизации или создание сооружений для приема и обеззараживания жидких отбросов;

- устройство полей фильтрации и полей орошения.

Статья 38.4. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (Далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия.

3) Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 38.5. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяются режимом

использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяется в составе разделов "Инженерно-технические мероприятия Гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций", подготавливаемых при территориальном планировании.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 05.11.2013 г. № 27 гл.1.9. дополнена ст. 38.б.

Статья 38.6. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков общего пользования при прокладке инженерных коммуникаций.

1. Ограничения использования земельных участков общего пользования при прокладке инженерных коммуникаций устанавливаются в целях обеспечения оптимального, отвечающего эстетическим требованиям улучшения внешнего облика территорий благоустройства прилегающих территорий, создания благоприятной среды обитания, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков на территории поселения, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения, вводятся следующие ограничения по прокладке инженерных коммуникаций всех видов:

На территории поселения на землях общего пользования не допускается наземная прокладка инженерных коммуникаций.

3. Содержание указанного режима определяется градостроительными нормами.

Статья 39. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Рязанской области, муниципальными правовыми актами Новомичуринского городского поселения.

Статья 40. Вступление в силу Правил

Настоящие Правила вступают в силу с момента их опубликования.

ЧАСТЬ II.

КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 2.1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования – Новомичуринское городское поселение. Градостроительные регламенты

Статья 41. Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования – Новомичуринское городское поселение показаны в приложениях №1 по № 2 к настоящим Правилам.

В соответствии со ст.85 Земельного кодекса РФ и ст.34 и 35 главы 4 Градостроительного кодекса РФ, опираясь на градостроительную документацию для муниципального образования – Новомичуринское городское поселение в границах городской черты проведено выделение территориальных зон функционального назначения.

С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в городе Правилами предусмотрено градостроительное зонирование городской территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основные виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

2. В проекте обозначены следующие зоны и подзоны:

Жилые:

Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-1п подзона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-2 зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (2 - 4 этажа)

Ж-2п подзона перспективной застройки малоэтажных многоквартирных жилых домов (2-4 этажа)

Ж-3 зона застройки многоэтажных многоквартирных жилых домов (5 – 11 этажей)

Ж-3п подзона многоэтажных многоквартирных жилых домов (5 – 11 этажей)

Общественно- деловые:

ОД -1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

ОД-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

ОД-2с зона специального коммерческого использования объектов спортивно-зрелищного назначения

Рекреационные:

Р-1 зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров)

Р-2 водных объектов (озера, водохранилища, р.Галина)

Производственные, транспортной и инженерной инфраструктуры:

П-1 производственных предприятий I класса вредности (СЗЗ – 1000 м)

П-2 промышленных объектов III класса вредности (СЗЗ -300 м)

П-3 промышленно-коммунальных объектов IV класса (СЗЗ-100 м)

П-4 озеленения санитарно-защитных зон

Т-1 сооружений и коммуникаций внешнего транспорта

Т-2 сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта

И-1 водозабора

И-2 очистных сооружений канализации

Сельскохозяйственного использования:

С-1 пашни

С-2 коллективных садоводств и садово-огородных участков

Специального назначения:

СН-1 размещение кладбища

Жилые зоны предусмотрены для застройки:

- многоквартирными жилыми домами в 5 - 11 этажей (зона Ж-3, подзона Ж-3п);
- малоэтажными многоквартирными жилыми домами в 2-4 этажа (зона Ж-2, подзона Ж-2п);
- малоэтажными блокированными жилыми домами (подзона Ж-4);
- индивидуальными жилыми домами с земельными участками (зона Ж-1, подзона Ж-1п).

Объекты, размещенные в жилой зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории: 25% территории допускается использовать для размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, производственных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения центров деловой, финансовой, общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, образовательных, административных и иных учреждений, культовых зданий, а также иных строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения. Они разделены на подзоны: Р-1 зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров), Р-2 водных объектов (озера, водохранилища, р.Галина).

Производственные зоны транспортной и инженерной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов. В проекте в зависимости от класса вредности выделены следующие подзоны:

- П-1 производственных предприятий I класса вредности (СЗЗ – 1000 м);
- П-2 промышленно-коммунальных объектов III класса вредности (СЗЗ -300 м);
- П-3 промышленно-коммунальных объектов IV класса (СЗЗ-100 м);
- П-4 озеленения санитарно-защитных зон.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещение жилых домов, дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции. Территория санитарно-защитной зоны должна быть максимально озеленена (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат. Породы зеленых насаждений рекомендуется применять те, которые могут выполнять функции фито-дренажа.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего, общественного и индивидуального транспорта, а также включают территории, подлежащие благоустройству. С учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций проектом определены территории подзон:

- Т-1 – зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта;
- Т-2 – зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта, где расположены гаражи для автомобилей, улично-дорожная сеть.

Границы подзоны улично-дорожной сети определяются красными линиями.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования следующих инженерных сооружений и коммуникаций:

- И-1 – водозабора;
- И-2 – очистных сооружений канализации, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Территория зон определена с учетом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить требуемые гигиенические нормы содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния на жизнедеятельность инженерных сооружений.

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. В проекте планируется развитие подзоны:

- С-1 пашня;
- С-2 - садоводческих товариществ и садово-огородных участков.

Зона специального назначения предназначена для организации и благоустройства территории специального назначения в соответствии с действующими нормативами. Территория зоны определена с учетом санитарно-защитных зон, с учетом технических и эксплуатационных характеристик :

- СН-1 – размещение кладбища.

Статья 42. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. На картах градостроительного зонирования Новомичуринского городского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной схеме перекрывают всю территорию населенного пункта в пределах черты муниципального образования - Новомичуринское городское поселение. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на схеме зонирования. Границы зон на схеме зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на схеме зонирования, устанавливаются, как правило, несколько основных видов разрешенного использования недвижимости.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и(или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 24 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в законе Рязанской области «О градостроительной деятельности в Рязанской области».

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в комитет

архитектуры администрации муниципального образования – Новомичуринское городское поселение, который после соответствующей проверки согласовывает это изменение с главой Новомичуринского городского поселения и сообщает о факте изменения в комитете по управлению имуществом администрации муниципального образования – Пронский муниципальный район. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких микрорайонов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 43. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;
2) условно разрешённые виды использования;
3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

5. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 38 настоящих Правил.

6. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Статья 44. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития города Новомичуринск, и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами, уполномоченными исполнительными органами субъекта РФ Рязанской области или уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления муниципального образования – Новомичуринское городское поселение в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 44.1. Жилые зоны

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. № 76 ст. 44.1. дополнена абзацем

Типы жилых зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой территории. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать во встроенных и встроено-пристроенных помещениях:

- специализированные магазины москательных и химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- склады любого назначения оптовой торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 кв.м.); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв.м. и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв. м; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с местным органом архитектуры.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые дома коттеджного типа;

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. № 111 в ст. 44.1 слова «устройство для содержания мелкого домашнего скота» исключить

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на земельный участок, а для жилых домов коттеджного типа- на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- сады, огороды;
- для жилых домов коттеджного типа- бани, при условии канализования стоков;
- участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных игр;
- аллеи, скверы;
- теплицы, оранжереи;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

- небольшие гостиницы до 30 номеров;
- физкультурно-оздоровительные сооружения (бассейны, спортивные залы);
- объекты бытового обслуживания (ателье, парикмахерские и т.п.);
- площадки для выгула собак;
- блокированные односемейные дома с участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины торговой площадью до 40 м².

Параметры:

1. Минимальная площадь участка:

- для жилых домов коттеджного типа 0,10 га (включая площадь застройки)

Площадь участка минимальная 0,10 га, максимальная 0,15 га. За участок свыше 0,15 га вводится коэффициент, повышающий ставку земельного налога.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и жилым строением коттеджного типа – до 6м.

3. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3м;
- хозяйственных и прочих строений – 1м;
- открытой стоянки – 1м;
- отдельно стоящего гаража – 1м.

3.2. от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1).

4. Плотность застройки территории: не менее 800 м²/га.

Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

Ограничения использования земельного участка Ж-1 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища и реки Галина, а именно запрещается:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 05.11.2013 г. № 27 ст. 44.1. п. 4 раздела «Ж2 зона малоэтажных жилых домов в 2-4 этажа» дополнена словами «многоквартирные дома 2-4 этажные»

Ж-2 зона малоэтажных многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с местным органом архитектуры.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 2-4 эт. со встроенными гаражами;
- многоквартирные дома 2-4 этажные;
- блокированные жилые дома 2-3 эт. со встроенными гаражами;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания;
- магазины торговой площадью до 200 м²;
- объекты бытового обслуживания (ателье, парикмахерские и т.п.) до 10 раб.мест;
- предприятия общественного питания до 50 посадочных мест.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (на территориях блокированных жилых домов);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (сезонного характера), по расчету строительных норм и правил;
- площадки для выгула собак;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы организаций;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения;
- специального и профессионального образования без учебно-лабораторных корпусов и мастерских;
- временные сооружения мелкорозничной торговли;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- специальные жилые дома для престарелых;
- гостиницы до 50 мест;
- площадки для выгула собак;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные (начальные и средние);
- выставочные залы;
- общежития;

- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- аптеки;
- участковые пункты милиции;
- учреждения социальной защиты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- автозаправочная станция.

Параметры:

1. Высота зданий:

для жилых зданий количество этажей 2 - 4; высота от уровня земли не более 16 м, как исключение: шпили, башни не более 3м, флагштоки – без ограничения.

2. Предприятия обслуживания, разрешенные по праву застройки, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей размещаются со стороны улицы и имеются места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Плотность застройки территории: при уплотнении существующей застройки – не менее 3500 м²/га.

Ограничения использования земельного участка Ж-2 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещается:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. № 111 внесены изменения в зону Ж-3

Ж-3 зона многоэтажных многоквартирных жилых домов в 5 - 11 этажей.

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5 – 11 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома (5 - 11 эт.);
- многоэтажные жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные (начальные и средние);
- выставочные залы;
- общежития;
- поликлиники;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (сезонного характера), по расчету СНиП 2.07.01-89*;
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- магазины торговой площадью до 300 м²;
- объекты бытового обслуживания (ателье, парикмахерские и т.п.);
- предприятия общественного питания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- аллеи, скверы;
- площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы организаций, в т.ч. встроено-пристроенные;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- специальные жилые дома для престарелых;
- гостиницы;
- гаражи боксового типа для инвалидов;
- автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- видеосалоны;
- временные сооружения мелкорозничной торговли.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 23.12.2014 г. № 111 исключен п. 1

Параметры:

1. ИСКЛЮЧЕНА

2. Предприятия обслуживания, разрешенные по праву застройки, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Плотность застройки территории: при уплотнении существующей застройки – не менее 7200 м²/га; в проектируемой застройке – не более 6500 м²/га.

Ограничения использования земельного участка Ж-3 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещается:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

Статья 44.2. ОД – Общественно- деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения центров деловой, финансовой, общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, образовательных, административных и иных учреждений, культовых зданий, а также иных строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта.

ОД-1- зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания в том числе: учреждения жилищно-коммунального хозяйства, офисы, конторы организаций, кредитно-финансовые учреждения, судебные и юридические органы, предприятия бытового обслуживания, учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- рынки;
- пожарные части;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые);
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- учреждения культуры и искусства городского значения;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рестораны, кафе, бары;
- спортивно-оздоровительные комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- центральные предприятия связи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- залы аттракционов;
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- временные торговые объекты;

Ограничения использования земельного участка ОД-1 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещается:

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

ОД-2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования:

- жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов;
- гостиницы;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видеосалоны;
- аптеки;
- стационарной скорой помощи;
- учреждения социальной защиты, требующие выделения обособленного участка;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно - оздоровительные комплексы;
- магазины товаров первой необходимости;
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях;
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
- кафе, закусочные, столовые;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- телевизионные и радиостудии;
- рекламные агентства;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
- больницы;
- интернаты для престарелых;
- отделения милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые парковки автомобилей по СНиП 2.07.01-89*;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно - кованные изделия);
- автозаправочные станции;
- коммерческие гаражи и стоянки подземные или наземные;
- химчистки;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Ограничения использования земельного участка ОД-2 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещается:

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

ОД-2с - Зона специализированного и коммерческого использования объектов спортивно - зрелищного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- ипподромы;

- спортплощадки;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- магазины товаров первой необходимости;
- кафе, закусочные, столовые;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- компьютерные центры;
- рекламные агентства;
- гостевые открытые автостоянки и сооружения для временного хранения автотранспортных средств (легковых автомобилей, автобусов и др.);
- пункты проката;
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- торговые центры, выставки товаров;
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);

Ограничения использования земельного участка ОД-2с возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещается:

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

Статья 44.3. Рекреационные зоны

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. № 76 ст. 44.3. дополнена абзацем

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, внешнего потока туристов и отдыхающих групповой системы населенных мест. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений (кроме рубок зеленых насаждений ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного значения.

Р-1- зона зеленых насаждений общего пользования

Зоны Р-1 выделены для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- садово-парковые зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные строения общественного питания (палатки, ларьки);
- базы проката спортивного инвентаря;
- аттракционы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- плоскостные спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы; временные парковки для посетителей;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- летние театры, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- физкультурно-оздоровительные сооружения.

Ограничения использования земельного участка Р-1 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, в прибрежной защитной полосе, а именно запрещенные виды использования:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

В прибрежной защитной полосе:

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения;
- распашка земель;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- устройство ограждений территорий предприятий и частных владений до уреза воды.

Р-2 зона водных объектов (озера, водохранилища, р. Галина)

Основные виды разрешенного использования:

- пляжи;
- лодочные станции;
- специально оборудованные места для пикников.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные (временные) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты;
- контейнеры для мусора;
- гостевые парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- плотина водосливная
- плотина земляная

Статья 44.4. С - Зоны сельскохозяйственного использования

С-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни.

Основные виды разрешенного использования:

- пашни, залежи;
- земли, занятые многолетними насаждениями (сады).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- огороды;
- внутрихозяйственные дороги;
- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

Запрещается любое строительство.

Ограничения использования земельного участка С-1 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, в прибрежной защитной полосе, а именно запрещенные виды использования:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

В прибрежной защитной полосе запрещается:

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения;
- распашка земель;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- устройство ограждений территорий предприятий и частных владений до уреза воды.

С-2 зона коллективных садоводств и садово-огородных участков

Зона С-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, объектов сельскохозяйственного назначения (рыбхоз, теплица), а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома;
- дачи;
- рыбхозы;
- теплицы;
- площадки для отдыха, спортивные площадки;
- открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта (вахтовые, грузовые и легковые машины);
- физкультурно-оздоровительные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- сады, огороды, палисадники;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы индивидуальные или на садово-огородническое товарищество;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- лесозащитные полосы;
- открытые гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;
- стройки для содержания мелких животных;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- ветлечебницы без содержания животных;
- магазины товаров первой необходимости;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- размещение рыбозащитных устройств.

Ограничения использования земельного участка С-2 возможно, когда он расположен в водоохраной зоне водохранилища, в прибрежной защитной полосе, а именно запрещенные виды использования:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций, кроме размещения рыбозащитных устройств;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

В прибрежной защитной полосе запрещается:

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения;
- распашка земель;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- устройство ограждений территорий предприятий и частных владений до уреза воды.

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 21.09.2010 г. № 76 в ст. 44.5. внесены изменения

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 24.08.2011 г. № 56 в ст. 44.5. внесены изменения

Статья 44.5. II – Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий, коммунальных, складских объектов и объектов инженерной, транспортной инфраструктур, а также для установления необходимых санитарно-защитных зон (далее-СЗЗ).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации. Содержание указанного режима определяется санитарно - эпидемиологическими правилами и нормативами.

В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных и общеобразовательных учреждений,

объектов здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных учреждений, садоводческих, дачных кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Обязанности по благоустройству территорий производственных зон возлагаются на собственников производственных объектов. СЗЗ для предприятий IV класса должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятия III класса – не менее 50%, для предприятия I класса – не менее 40% ее территории с обязательной организации полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

П-1 Производственные зоны предприятий I класса вредности (СЗЗ – 1000 м)

Зона размещения производственных объектов высокого отрицательного воздействия на среду (I класса опасности) П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 метров и более, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта. Сочетание разных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П-1 возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I класса опасности.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Основные виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов высокого отрицательного воздействия на среду (I класса опасности):

- предприятия I класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны (озеленение для предприятий I класса опасности - не менее 40% площади санитарно-защитной зоны);
- промышленные и коммунально-складские предприятия I и ниже классов вредности, за исключением предприятий пищевой отрасли;

Решением Совета депутатов Новомичуринского городского поселения от 05.11.2013 г. № 27 ст. 44.5. добавлена словами «- гостиницы»

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;

- предприятия общественного питания для обслуживания работников;
- гостиницы;
- музеи предприятий;
- демонстративные и выставочные площадки продукции;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- погрузочно-разгрузочные площадки;
- здания для персонала.

Ограничения использования земельного участка П-1 возможно, когда он расположен в санитарно-защитной зоне, водоохраной зоне водохранилища, в прибрежной защитной полосе, а именно запрещенные виды использования:

В водоохраной зоне водохранилища:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

В прибрежной защитной полосе:

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения;
- распашка земель;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- устройство ограждений территорий предприятий и частных владений до уреза воды.

П-2 Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов III класса вредности (СЗЗ – 300 м)

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий III и ниже класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III и ниже классов вредности, за исключением предприятий пищевой отрасли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Ограничения использования земельного участка П-2 возможно, когда он расположен в санитарно-защитной зоне, водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещенные виды использования:

В водоохраной зоне водохранилища:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

Условно разрешенные виды использования:

- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания.

П-3 Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV класса (СЗЗ – 100 м)

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленно-коммунальных объектов и складских баз IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса;
- объекты складского назначения организации IV класса;
- оптовые склады и базы;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервис;
- для размещения объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания.

Ограничения использования земельного участка П-3 возможно, когда он расположен в санитарно-защитной зоне, водоохраной зоне водохранилища, а именно запрещенные виды использования:

В водоохраной зоне водохранилища:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- все виды строительства сооружений и коммуникаций;
- размещение стоянок транспортных средств;
- размещение мест складирования и захоронения промышленных, бытовых отходов;
- размещение накопителей сточных вод.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

Для предотвращения вредного воздействия указанных сооружений и коммуникаций на среду обитания обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от этих объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными нормами и правилами, а также со специальными нормативами, правилами градостроительного планирования и застройки.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников сооружений и коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования.

Т-1 сооружений и коммуникаций внешнего транспорта

Основные виды разрешенного использования:

- объекты железнодорожного транспорта;
- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
- автовокзал;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты.

Т-2 Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта

Основные виды разрешенного использования:

- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
- гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные торговые объекты;
- АЗС.

И-1 - зона водозабора

Зона И-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию Роспотребнадзора .

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- прокладка сети транспортирующих воду.

В данной зоне запрещается:

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

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, не связанных с основным видом разрешенного использования.

И-2 - Зона очистных сооружений канализации

Зона И-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию Роспотребнадзора.

Основные виды разрешенного использования:

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;
- прокладка водоотводящих сетей.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, не связанных с основным видом разрешенного использования.

Статья 44.6. Зоны специального назначения

Зоны предназначены для организации и благоустройства территорий специального назначения в соответствии с действующими нормативами.

СН-1 зона кладбища

Зона СН -1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- захоронения (для действующих кладбищ);
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- резервуары для хранения воды;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса.