

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | ЧĂВАШ РЕСПУБЛИКИ  КОМСОМОЛЬСКИ РАЙОНĚ  АСЛĂ ÇĚРПУЕЛ  ЯЛ ПОСЕЛЕНИ  ДЕПУТАЧĚСЕН  ПУХĂВĚ  ЙЫШĂНУ  декабрĕн 05-мĕшĕ 2018 ç.  № 3/76  АСЛĂ ÇĚРПУЕЛ ЯЛĚ |  | ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА  КОМСОМОЛЬСКИЙ РАЙОН  СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ  НОВОЧЕЛНЫ – СЮРБЕЕВСКОГО  СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  РЕШЕНИЕ  От 05 декабря 2018 г.  № 3/76  СЕЛО НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВО | |

О внесении изменений в решение Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения от 31.05.2012 года № 1/52 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики»

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, протоколом публичных слушаний по вопросу внесения изменений в «Правила землепользования и застройки» Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения от 11.10.2018 года, заключением о публичных слушаниях от 11.10.2018 года, Собрание депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения решило:

1. Правила землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики, утвержденные решением Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения от 31.05.2012 года № 1/52 (с изменениями от 8.04.2016г. № 2/25, от 21.11.2016г. № 1/38, от 14.06.2018г. № 2/69), изложить в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в информационном бюллетене «Вестник Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района» и подлежит размещению на официальном сайте администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

Глава сельского поселения Г.Г.Ракчеев

**ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА**

**Собрание депутатов**

**Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения**

**Комсомольского района Чувашской Республики**

**Общество с ограниченной ответственностью «Гео Центр»**

**Чувашская Республика**

**Комсомольский район**

**НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

(новая редакция)

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОМСОМОЛЬСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

Чебоксары, 2018 год

Утверждены решением Собрания

депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения

Комсомольского района Чувашской Республики от 05.12.2018г. № 3/76

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение 5

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 5

**Глава 1. Общие положения** 5

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 5

Статья 2. Цели и содержание Правил землепользования и застройки 19

Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки......................................................................................................................................10

Статья 4. Область применения Правил 11

Статья 5. Общедоступность информации о Правилах 12

Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения и документацией по планировке территории 12

Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам 12

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**........................................................................................................................13

Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения...............................................13

Статья 9. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения 13

Статья 10. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности......................................................................................................14

Статья 11. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 15

Статья 12. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности 15

Статья 13. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд 15

Статья 14. Договоры о развитии и освоении территории 16

Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль 17

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 17

Статья 16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 17

Статья 17. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства 18

Статья 18. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента 18

Статья 19. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 21

Статья 21. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22

Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 23

Статья 23. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 24

Статья 24. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 24

Статья 25. Общие положения о планировке территории 25

Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории 26

Статья 27. Порядок подготовки документации по планировке территории 27

**Глава 4. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 29

Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 29

**Глава 5. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил** 30

Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила 30

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил 32

# ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.......................................32

Статья 31. Состав и содержание карты градостроительного зонирования..................................32

Статья 32. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории....................................................................................................................................33

Статья 33. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории....................................................................................34

Статья 34. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градострительного зонирования сельского поселения ..........................................................................................34

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**..........................................................34

Статья 35. Требования градостроительных регламентов.............................................................34

Статья 36. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)...............................................................................................................................36

Статья 37. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1)...........................................................................................................................39

Статья 38. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2) ...............................................................................40

Статья 39. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны (П2)..................41

Статья 40. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р)...............43

Статья 41. Градостроительный регламент земель покрытых поверхностными водами........................................................................................................................................44

Статья 42. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1).................45

Статья 43. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2).......................................................................................................................47

Статья 44. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями (Сп1)........................................................................................................….................48

Статья 45. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)...........50

Статья 46. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства..........................................................................................................51

**Глава 6. Градостроительный регламент по параметрам застройки**.....................................51

Статья 47. Параметры жилой застройки в Новочелны-Сюрбеевском сельском поселении.................................................................................................................................52

Статья 48. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок..........................................................53

## Статья 49. Рекреационные зоны.......................................................................................................54

## Статья 50. Производственные зоны.................................................................................................55

## **Глава 7. Зоны с особым режимом использования территории**.......................................55

Статья 51. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон...........................55

Статья 52. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон................56

## Статья 53. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком............................57

Статья 54. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры............................57

**ЧАСТЬ 4. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**............................................................................................................................58

**Часть 5. Карты (схемы) градостроительного зонирования**.....................................................61

Приложения..............................................................................................................................61

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения с входящими в его состав населенными пунктами: с.Новочелны-Сюрбеево, д.Ивашкино, с.Старочелны-Сюрбеево, д.Степные Шихазаны, д.Татарское Ивашкино являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики и муниципальными правовыми актами.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения – разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

**водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

**градостроительный план земельного участка** – самостоятельный либо входящий в состав проекта межевания территории документ, соответствующий требованиям статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являющийся обязательным основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительное регулирование** – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

**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;

земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**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;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

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

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

**линии градостроительного регулирования** – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**минимальная площадь земельного участка** – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

**максимальная плотность застройки** – плотность застройки (кв. м общей площади строений на 1 га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

**некапитальный объект недвижимости** – здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля);

**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;

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**приусадебный участок** – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

**публичные слушания** – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

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

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

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

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**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;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**хозяйственные постройки** – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники и другие сооружения, используемые исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

### **Статья 2. Цели и содержание Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики (далее – Правила), разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики и муниципальными правовыми актами, вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3. Настоящие Правила включают в себя три раздела:

1) раздел 1 «Порядок применения Правил и внесения в них изменений»;

2) раздел 2 «Карта градостроительного зонирования»;

3) раздел 3 «Градостроительные регламенты».

4. Раздел 1 включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесение изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

5. Раздел 2 содержит две карты:

1) карту градостроительного зонирования, в которой установлены территориальные зоны;

2) карту он с особыми условиями использования территории.

6. Раздел 3 содержит:

описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### **Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности, обозначенные на карте градостроительного зонирования.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны;

предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

5. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьей 24 настоящих Правил.

**Статья 4. Область применения Правил**

Правила распространяются на всю территорию Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, на объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществления муниципального земельного и лесного контроля на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами.

**Статья 5. Общедоступность информации о Правилах**

1. Текстовые и графические материалы Правил, а также внесенные в них изменения являются общедоступной информацией.

2. Администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Новочелны-Сюрбеевского** **сельского поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила разработаны на основе генерального плана Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, утвержденного решением Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения (далее – генеральный план).

В случае внесения в установленном порядке изменений в генеральный план, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана, Правил и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, за исключением генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам**

Действие Правил не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил. Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

Положения части 1 настоящей статьи распространяются также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и (или) наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и (или) наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил. Изменение перечня видов разрешённого использования и (или) формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Новочелны-Сюрбеевского** **сельского поселения**

1. На территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется Главой Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, Собранием депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, администрацией Комсомольского района, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

2. К полномочиям органов местного самоуправления района относятся (в соответсвии с п. 20 ч. 1 и ч. 4 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003):

1) утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки;

2) утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;

3) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

5) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

6) осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

7) осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

8) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством.

3. Органы местного самоуправления поселения (в случае заключения соглашения о передаче полномочий в соответствии с ч. 4 ст. 15 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 г.) принимают на себя осуществление части таких полномочий от органов местного самоуправления района.

При заключении соглашения объем передаваемых полномочий определяется по Соглашению, в случае отсутствия Соглашения, полномочия осуществляются в соответствии с настоящими Правилами.

### **Статья 9. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки** **Новочелны-Сюрбеевского** **сельского поселения**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) рассмотрение заявлений о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав и порядок деятельности Комиссии утверждается постановлением администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

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

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

6. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 10. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ земель лесного фонда, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

**Статья 11. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

на торгах или без проведения торгов;

за плату или бесплатно;

без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 12. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

**Статья 13. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

- автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

**Статья 14. Договоры о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья стандартного класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья стандартного класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

**Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики, а также принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 16.** **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны;

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования.

3. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее – Классификатор). Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;

наименование вида разрешённого использования земельного участка (текстовое).

Код и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

4.Применительно к каждой территориальной зоне Правил установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если законодательством не установлено иное.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешенного вида использования, вспомогательный вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

6. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

9. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешённых видов использования.

10. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 20 настоящих Правил.

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящих Правил.

12. 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.

**Статья 17. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#Par271) настоящей статьи.

2. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=8E040BC6AA94CA8D44E4D8F7A66DD7F87A2B1F9E73549A1E27A7EE7B97dDUAG) "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и решениями органов местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов.

**Статья 18. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 7 статьи 19 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования земельного участка или объекта капитального строительства;

если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

**Статья 19. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

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

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным республиканскими и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

**Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Новочелны-Сюрбеевском сельском поселении, утвержденным решением Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

требований технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и других требований, установленных действующим законодательством;

прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 21. 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Новочелны-Сюрбеевском сельском поселении, утвержденным решением Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

5. 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 такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

6. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение 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.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 23. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

**Статья 24. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Чувашской Республики или администрацией Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

**Статья 25. Общие положения о планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
* градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (-ей) земельного участка).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, в частности, линейных объектов. Случаи подготовки проекта планировки территории установлены статьёй 29 настоящих Правил.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены статьёй 29 настоящих Правил.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

**Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании и в случаях, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством.

Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

- при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

- при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

- при комплексном освоении территории в целях строительства жилья стандартного класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья стандартного класса);

- в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемые с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

- в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства

- при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

- в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

- в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

- в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

- в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

- в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

- в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Подготовка проекта межевания территории может осуществляться:

- в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

- в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

- в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой

- в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

- в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения

- в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

**Статья 27. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

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

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

6. Cо дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки специалист администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения и нормативными правовыми актами Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Уполномоченный специалист администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения предоставляет главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется. Администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Чувашской Республики, органы местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению на официальном сайте Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Глава 4. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по вопросам землепользования и застройки проводятся публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Новочелны-Сюрбеевском сельском поселении, утвержденным Собранием депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проект Правил и проекты внесений изменений в Правила;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

- вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- иные вопросы землепользования и застройки, установленные действующим законодательством.

4. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения при получении от специалиста администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения проекта Правил и проекта внесения в них изменений принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования такого проекта.

6. В случае подготовки Правил применительно к части Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

7. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении указанных разрешений. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей не может быть более одного месяца.

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

9. Заключения о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на [официальном сайте](garantF1://17420999.6) администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утверждённых уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов, установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Глава 5. Внесение изменений в Правила. Ответственность** **за нарушение Правил**

**Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти Чувашской Республики в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

3.1. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Чувашской Республики, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

6. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещает его на официальном сайте администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, схеме территориального планирования Чувашской Республики, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения направляет проект внесения изменений в Правила главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения при получении от администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения проекта внесения 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.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к части территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Собрание депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Собранием депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и на официальном сайте администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

**Статья 30. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 31. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных на территории поселения и границ территориальных зон.

2. Вся территория Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозяйные земельные участки, в пределах границ муниципального образования делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, за исключением случаев, когда земельный участок имеет площадь, соответствующую одному или нескольким планировочным элементам.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенного Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=8E040BC6AA94CA8D44E4D8F7A66DD7F87A2B1C9A74529A1E27A7EE7B97dDUAG) Российской Федерации перечня территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

5. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

**Статья 32. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территории**

Карта зон с особыми условиями использования территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования и границ зон с особыми условиями использования территории.

**Статья 33. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории**

В случае изменения границ Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и (или) карты зон с особыми условиями использования территории посредством внесения изменений в настоящие Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии со статьёй 29 Правил застройки.

**Статья 34. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения**

Таблица №1. Перечень территориальных зон

| № п/п | Обозначение зоны | Наименование территориальной зоны |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Жилые зоны** |
| 1 | Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|  |  | **Общественно-деловые зоны** |
| 2 | О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| 3 | О2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
|  |  | **Производственные зоны** |
| 4 | П2 | Коммунально-складская зона |
|  |  | **Рекреационные зоны** |
| 5 |  | Земли лесного фонда |
| 6 | Р | Зона рекреационного назначения |
| 7 |  | Земли покрытые поверхностными водами |
|  |  | **Зоны сельскохозяйственного использования и садоводства** |
| 8 | Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| 9 | Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
|  |  | **Зоны специального назначения** |
| 10 | Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
|  |  | **Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** |
| 11 | Т | Зона транспортной инфраструктуры |

## **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 35. Требования градостроительных регламентов**

1. 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.

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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, определённых генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 39-50 настоящих Правил к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Применительно ко всем территориальным зонам статьями 39- 50 настоящих Правил для объектов жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания установлены параметры минимального количества машино-мест для временного хранения легковых автомобилей, минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ соседних земельных участков, от красных линий улиц, красных линий проездов, допустимой площади озелененной территории земельных участков.

6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

7. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и/или занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого 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, объектов культурного наследия.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и 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 капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

14. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

15. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту менее – 18 метров.

16. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома (не более трех этажей) допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

17. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

**Статья 36. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 0,05-0,15 | 80 | 3 |
| 2 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 | 0,10-0,1 | 50 | 3 |
| 3 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3 | 0,10-1,0 | 30 | 3 |
| 4 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | 0,005-0,5 | 50 | 3 |
| 5 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | не установлены | не установлены | не установлены |
| 6 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки | 1 | 0,002-0,02 | 30 | 1 |
| 7 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 3 |
| 8 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 9 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002 - 0,02 | 70 | 3 |
| 10 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | 0,01-0,5 | 60 | 3 |
| 11 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | 0,1-5,0 | 30 | 3 |
| 12 | 3.8 | Общественное управление | 2 | 0,001-0,50 | 60 | 3 |
| 13 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | 0,005-0,20 | 60 | 3 |
| 14 | 4.1 | Деловое управление | 1 | 0,02-0,50 | 60 | 3 |
| 15 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,002 - 0,5 | 60 | 3 |
| 16 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | 0,01-0,20 | 80 | 3 |
| 17 | 5.0 | Отдых(Рекреация) | 1 | 0,01-5,0 | не установлены | не установлены |
| 18 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 19 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 20 | 13.1 | Ведение огородничества | не установлены | 0,02-0,15 | не установлены | не установлены |
| 21 | 13.2 | Ведение садоводства | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 22 | 3.2 | Социальное обслуживание | 1 | 0,005-0,50 | 60 | 3 |
| 23 | 4.3 | Рынки | 1 | 0,3-1,0 | 80 | 3 |
| 24 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 2 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 25 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1 | 0,01-5,0 | 80 | 1 |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением Собрания депутатов Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:

а) максимальная высота ограждений – 2 метра;

б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;

5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

6. Высота гаражей – не более 5 метров.

7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Статья 37. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | 0,005-0,5 | 60 | 3 |
| 3 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002-0,02 | 75 | 3 |
| 4 | 3.4 | Здравоохранение | 2 | 0,03-0,5 | 60 | 3 |
| 5 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | 0,02-5,0 | 70 | 3 |
| 6 | 3.8 | Общественное управление | 2 | 0,001-0,5 | 60 | 3 |
| 7 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | 0,005-0,2 | 60 | 3 |
| 8 | 4.0 | Предпринимательство | 2 | 0,005-0,5 | 60 | 3 |
| 9 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 0,02-0,5 | 60 | 3 |
| 10 | 4.3 | Рынки | 2 | 0,3-1,0 | 80 | 3 |
| 11 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,5 | 60 | 3 |
| 12 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | 0,005-0,5 | 60 | 3 |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 0,002-0,2 | 60 | 3 |
| 14 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | 0,01-0,5 | 60 | 3 |
| 15 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | 0,01-0,5 | 80 | 3 |
| 16 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не установлены | 0,001-5,0 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 17 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 1 |
| 18 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | 0,01-5,0 | 80 | 1 |
| 19 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 2 | 0,01-1,0 | 80 | 1 |
| 20 | 4.8 | Развлечения | 3 | 0,01-0,5 | 60 | 3 |

Примечание:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В проекте зон охраны объекта культурного наследия, проекте объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, устанавливаются требования к режиму использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий указанных зон.

3. Требования настоящего градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектом зон охраны объектов культурного наследия.

**Статья 38. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 1.17 | Питомники | 1 | 0,1-5,0 | 80 | 1 |
| 2 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 3 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 4 | 3.5 | Образование и просвещение | 2 | 0,1-5,0 | 30 | 3 |
| 5 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | 0,1-5,0 | 30 | 3 |
| 6 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 2 | 0,1-5,0 | 30 | 3 |
| 7 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | 0,001-5,0 | 70 | 3 |
| 8 | 3.7 | Религиозное использование | не установлены | 0,002-3,0 | 80 | 3 |
| 9 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | 0,005-0,5 | 60 | 3 |
| 10 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 11 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 0,002-0,20 | 60 | 3 |
| 12 | 4.8 | Развлечения | 4 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 13 | 5.1 | Спорт | 3 | 0,01-5,0 | 80 | 3 |
| 14 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не установлены | 0,001-5,0 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 15 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 16 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | 0,01-0,20 | 80 | 3 |
| 17 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | 0,01-5,0 | 80 | 3 |

**Статья 39. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны (П2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | 0,01-2,0 | 75 | 3 |
| 2 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 1 |
| 3 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 4 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 5 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002-0,02 | 75 | 3 |
| 6 | 3.8 | Общественное управление | 2 | 0,001-0,50 | 60 | 3 |
| 7 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 0,02-0,50 | 60 | 3 |
| 8 | 4.3 | Рынки | 2 | 0,3-1,0 | 80 | 3 |
| 9 | 4.4 | Магазины | 3 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 10 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | 0,01-0,20 | 80 | 3 |
| 11 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | 0,01-1,0 | 75 | 3 |
| 12 | 6.9 | Склады | 1 | 0,005-5,0 | 75 | 1 |
| 13 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | не установлены | 0,01-5,0 | не установлены | не установлены |
| 14 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | 2 | 0,50-5,0 | 80 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 15 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | 0,005-0,20 | 60 | 3 |
| 16 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 0,002-0,20 | 60 | 3 |
| 17 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | 0,01-1,0 | 80 | 1 |
| 18 | 1.7 | Животноводство | 1 | 0,02-5,0 | 60 | 3 |
| 19 | 1.11 | Свиноводство | 1 | 0,02-5,0 | 60 | 3 |
| 20 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | 0,01-5,0 | 80 | 1 |
| 21 | 6.4 | Пищевая промышленность | 1 | 0,01-0,50 | 75 | 3 |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

4. Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

**Статья 40. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 3 | 5.0 | Отдых (рекреация) | не установлены | 0,01-5,0 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 4 | 4.8 | Развлечения | 2 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 5 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | не установлены | 0,50-5,0 | не установлены | не установлены |
| 6 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | 0,01-0,20 | 80 | 1 |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер полевых участков личных подсобных хозяйств, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается Законом Чувашской Республики и решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

**Статья 41. Градостроительный регламент земель покрытых поверхностными водами**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | 0,02-5,0 | 70 | 3 |
| 2 | 4.8 | Развлечения | 2 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 3 | 5.0 | Отдых (рекреация) | не установлены | 0,01-5,0 | не установлены | не установлены |
| 4 | 5.1 | Спорт | 2 | 0,01-5,0 | 80 | 3 |
| 5 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | не установлены | 0,50-5,0 | не установлены | не установлены |
| 6 | 5.2.1 | Туристическое обслуживание | 1 | 0,2-5,0 | 80 | 3 |
| 7 | 5.3 | Охота и рыбалка | 2 | 0,2-5,0 | 60 | 3 |
| 8 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | 0,01-50 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 9 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 1 |

**Статья 42. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 0 | 0,10-1000 | 0 | 0 |
| 3 | 1.3 | Овощеводство | 0 | 0,10-1,00 | 0 | 0 |
| 4 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | не установлены | 0,10-1,0 | не установлены | не установлены |
| 5 | 1.5 | Садоводство | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| 6 | 1.6 | Выращивание льна и конопли | не установлены | 0,10-100 | не установлены | не установлены |
| 7 | 1.7 | Животноводство | 1 | 0,02-5,0 | 60 | 3 |
| 8 | 1.8 | Скотоводство | 1 | 0,30-5,0 | 60 | 3 |
| 9 | 1.10 | Птицеводство | 1 | 0,30-5,0 | 80 | 3 |
| 10 | 1.11 | Свиноводство | 1 | 0,002-5,0 | 80 | 3 |
| 11 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | 0,01-1,0 | 80 | 3 |
| 12 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | 0,70-2,0 | 80 | 3 |
| 13 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | не установлены | 0,50-5.0 | не установлены | не установлены |
| 14 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не установлены | 0,10-1,0 | не установлены | не установлены |
| 15 | 1.17 | Питомники | 1 | 0,1-5,0 | 80 | 1 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 16 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | 0,01-2,0 | 75 | 3 |
| 17 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | 0,01-5,0 | 75 | 3 |
| 18 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер полевых участков личных подсобных хозяйств, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается Законом Чувашской Республики и решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

**Статья 43. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 0 | 0,10-1000 | 0 | 0 |
| 3 | 1.3 | Овощеводство | 0 | мин.  0,10-1,00 | 0 | 0 |
| 4 | 1.7 | Животноводство | 1 | 0,02-5,0 | 60 | 3 |
| 5 | 1.8 | Скотоводство | 1 | 0,30-5,0 | 60 | 3 |
| 6 | 1.10 | Птицеводство | 1 | 0,30-5,0 | 80 | 3 |
| 7 | 1.11 | Свиноводство | 1 | 0,02-5,0 | 80 | 3 |
| 8 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | 0,01-1,0 | 80 | 3 |
| 9 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | 0,70-2,0 | 80 | 3 |
| 10 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | не установлены | 0,50-5,0 | не установлены | не установлены |
| 11 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | 0,01-2,0 | 80 | не установлены |
| 12 | 1.17 | Питомники | 1 | 0,1-5,0 | 80 | 1 |
| 13 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | 0,01-5,0 | 75 | 3 |
| 14 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | не установлены | не установлены | не установлены |
| 15 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 0,02-0,5 | 60 | 3 |
| 16 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,002-0,50 | 80 | 3 |
| 17 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 0,002-0,2 | 60 | 3 |
| 18 | 4.8 | Развлечения | 4 | 0,01-0,50 | 60 | 3 |
| 19 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | 0,001-0,2 | 80 | 1 |
| 20 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | 0,01-50 | не установлены | не установлены |
| 21 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 22 | 13.1 | Ведение огородничества | не установлены | 0,02-0,15 | не установлены | не установлены |
| 23 | 13.2 | Ведение садоводства | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| 24 | 13.3 | Ведение дачного хозяйства | 2 | 0,05-0,15 | 30 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 25 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Для зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2) условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

**Статья 44. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями (Сп1)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | 0,002-3,0 | 80 | 3 |
| 2 | 12.1 | Ритуальная деятельность | 0 | 0,5-10 | 0 | 0 |
| 3 | 12.2 | Специальная деятельность | 0 | 0,01-1,0 | 0 | 0 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 4 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 0,02-0,50 | 60 | 3 |
| 5 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,005-0,50 | 60 | 3 |
| 6 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | 0,01-0,20 | 80 | 1 |
| 7 | 6.9 | Склады | 1 | 0,005-5,0 | 75 | 1 |
| 8 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле» и гигиеническими требованиями к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

3. Скотомогильники (биотермические ямы) следует размещать на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

4. Использование земельных участков для захоронения и сортировке бытового мусора и отходов осуществлять в соответствии с гигиеническими требованиями к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов.

5. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила».

6. Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

7. Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв.м. Уровень грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

* жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) — 1000 м;
* скотопрогонов и пастбищ — 200 м;
* автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории — 50-300 м.

Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила».

Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

***Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.***

**Статья 45. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 1 |
| 2 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 3 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3 | 0,01-0,20 | 80 | 3 |
| 4 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | 0,01-5,0 | 80 | 1 |
| 5 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 6 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,5 | 60 | 3 |
| 7 | 3.8 | Общественное управление | 4 | 0,001-0,5 | 60 | 3 |
| 8 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 0,02-0,5 | 60 | 3 |

## **Статья 46. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

## **Глава 6. Градостроительный регламент по параметрам застройки**

На территориях населенных пунктов (включающих жилые общественно-деловые зоны, зоны садовых, огородных товариществ и др.) градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

1. Процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.
2. Процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка.
3. Плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (зоны) — тыс.кв.м./га;
4. Минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии).
5. Баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций.
6. Баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий.
7. Показатели мест парковки индивидуальных транспортных средств.

Требования и параметры застройки, не приведенные в настоящих Правилах землепользования и застройки, устанавливаются на основании нормативов градостроительного проектирования и других нормативных правовых документов федерального и регионального уровней.

## **Статья 47. Параметры жилой застройки в Новочелны-Сюрбеевском**

## **сельском поселении**

1.Параметры малоэтажной жилой застройки.

Основные параметры малоэтажной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этажность зданий | Процент застройки (%) | Процент использования территорий | Плотность жилого фонда (тыс. кв. м. /га) |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |
| 4 | 19-32 | 0,5-0,8 | 4,9-7,0 |

Доля площади зоны может быть принята для осуществления: основных функций - 61-69%, вспомогательных функций -13-19%, прочих функций -17-20%.

Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер приквартирного земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры | |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

2. Параметры усадебной застройки.

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах.

Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной и усадебной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки | Размер земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры | |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| А | 1200 и более | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| Б | 800 | 480 | 20 | 0,4 |
| 600 | 360 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |
| 400 | 240 | 30 | 0,6 |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| В | 200 | 160 | 40 | 0,8 |

Примечание:

А — усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 кв.м. И более с развитой хозяйственной частью;

Б — застройка коттеджного типа с размером участков 400-800 кв.м. И коттеджно-блокированного типа (двух-, трех-, четырехквартирные сблокированные дома с участками 300-400 кв.м. С минимальной хозяйственной частью);

В — многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв.м.

Требования и параметры застройки в зонах садовых, огородных товариществ.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 9 м, для проездов - не менее 7 м.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

## **Статья 48. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем для 70% расчетного парка легкового автотранспорта в том числе:

в жилых районах - 30%,

в производственных зонах - 10%,

в зонах отдыха - 15%.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м/машино-место:

для гаражей одноэтажных - 30

для наземных стоянок - 25

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв.м, а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов - до 18,0 кв.м. на автомобиль.

На автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять 10% мест ( но не менее одного места) для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, а также инвалидами III группы и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов, не далее чем в 50 метрах от входа.

## **Статья 49. Рекреационные зоны**

1. Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать, чел/га, не более:

* городских парков 100
* парков зон отдыха 70
* парков курортов 50
* лесопарков (лугопарков, гидропарков) 10
* лесов 1-3

2. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

3. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях, необходимость и обоснования которого доказывается проектной документацией.

Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства** | **Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси** | |
| **Ствола дерева** | **кустарника** |
| Наружная стена здания, сооружения  Край тротуара или садовой дорожки  Край проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавы  Мачта и опора осветительной сети  Подошва откоса, террасы  Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети  - газопровод, канализация  - тепловая сеть  - водопровод, дренаж  - силовой кабель и кабель связи | 5 .0  0 .7  2 .0  4 .0  1 .0  1 .5  2 .0  2 .0  2 .0 | 1 .5  0 .5  1 .0  -  0 .5  -  1 .0  -  0 .7 |

Примечания: 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

## Зоны отдыха

Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха — не менее 300м.

В перечень разрешенных видов строительства допускаются объекты, связанные непосредственно с рекреационной деятельностью (пансионаты, кемпинги, базы отдыха, пляжи, спортивные и игровые площадки и др.), а также с обслуживанием зон отдыха (загородные рестораны, кафе, центры развлечения, пункты проката и др.).

## **Статья 50. Производственные зоны**

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации," проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий.

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса опасности по действующему СанПиН.

Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

На предзаводских территориях следует предусматривать парковки автотранспорта.

Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные очистные сооружения.

## **Глава 7. Зоны с особым режимом использования территории**

**Статья 51. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон**

Водоохранные подзоны представлены подзонами со следующими присвоенными кодами:

ПЗП - Прибрежные защитные полосы

ВОЗ - Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиактивных, 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.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

## **Статья 52. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон**

Санитарно-защитные подзоны представлены санитарно-защитными подзонами от промпредприятий и от воздушных линий электропередач.

1. Санитарно-защитные подзоны от промпредприятий

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий в ареалах санитарно-защитных зон возникают дополнительные требования и ограничения.

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий должен осуществляться постоянный мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды в этих санитарно-защитных подзонах. Результаты анализа должны представляться в Администрацию Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, отражать показатели характера и интенсивности негативного воздействия конкретных источников и предлагать перечень мер по снижению вредного воздействия и сокращению пространств недостаточно благоприятной экологической обстановки (вплоть до реконструкции или перепрофилирования предприятия).

Утверждение норм проектирования и проектной документации о строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитных подзон от промпредприятий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Запрещается:

Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитных зон не допускается.

В СЗЗ не допускается строительство объектов для проживания людей.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

2.Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фазных проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- для ЛЭП 1150 кВ - 55 м, ЛЭП 750 кВ - 40 м, ЛЭП 500 кВ -30 м, ЛЭП 330 кВ - 20 м, ЛЭП 110 кВ - 20 м, ЛЭП 35 кВ- 15м.

- Охранные зоны ЛЭП 220, 150 кВ - 25 м, ЛЭП до 20 кВ - 10 м.

Основные виды разрешенного использования:

1. проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

Запрещается:

* новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче- смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
* размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

## **Статья 53. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком**

В подзонах затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком, предъявляются дополнительные требования.

В подзонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В подзонах катастрофического затопления запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

## **Статья 54. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры**

Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, к которым могут относиться:

- проекты границ зон охраны объектов культурного наследия;

- проекты реконструкции отдельных территорий, отнесенных к категории достопримечательных мест, разрабатываемые в соответствии с указанными выше документами.

Отдельные специальные требования могут устанавливаться на основании требований международных договоров и международного права, ратифицированных Российской Федерацией и имеющих отношение к отдельным территориям Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения, по отношению к которым эти договоры и правовые акты действуют.

Во всех случаях – после введения в действие соответствующих (указанных выше) правовых документов, генеральный план Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения и настоящие Правила землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения подлежат корректировке в целях их приведения в соответствие с введенными в действие правовыми документами, регламентирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

## **ЧАСТЬ 4. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВСКОго СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОМСОМОЛЬСКОГО района ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в Новочелны-Сюрбеевском сельском поселении Комсомольского района Чувашской Республики (далее – Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской республики, созданным для организации подготовки проекта правил землепользования и застройки Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Чувашской республики, а также Положением о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки утверждается постановлением администрации Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения.

**Перечень НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;**
* **земельный КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **Водный кодекс Российской Федерации,**
* **фз "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЬЕЛЬНОГО КОДЕКСА российской ФЕДЕРАЦИИ";**
* **фз 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" 27 декабря 2002 г N 184-ФЗ**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24 ИЮЛЯ 2007 ГОДА N 221-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»,**
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ"
* Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 "Об утверждении Формы градостроительного плана земельного участка"
* Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства."
* Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 13 ФЕВРАЛЯ 2006 Г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 5 марта 2007 г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ Изысканий»
* ЗАКОН ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ «О РЕГУЛИРОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»
* Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения
* Положение о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки НОВОЧЕЛНЫ-СЮРБЕЕВСКОго сельского поселения КОМСОМОЛЬСКОГО Района Чувашской республики

## **Часть 5. Карты (схемы) градостроительного зонирования**

Карты градостроительного зонирования Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения (составлены на основе генерального плана Новочелны-Сюрбеевского сельского поселения) и входящих в него населенных пунктов.

**Приложения**