

Общество с ограниченной ответственностью
«Астраханский градостроительный центр»

Арх. № _____

Заказ: 015-П./2007

Заказчик: Администрация МО

«Татаробашмаковский сельсовет».

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«Татаробашмаковский сельсовет»
ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

*Село Татарская Башмаковка
пос. Стеклозавода, пос. Кизань,
пос. Ассадулаево, пос. Мансур,
пос. Придорожный
пос. Первого Мая*

ПЕРВАЯ РЕДАКЦИЯ

Гл.архитектор проекта

И.Б. Соколов

Содержание:

Глава 1. Общие положения	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2. Цели Правил застройки	6
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	7
Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом муниципального образования и документацией по планировке территории	7
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	7
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	8
Глава 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты	9
Статья 7. Порядок установления территориальных зон	9
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	9
Статья 9. Карта градостроительного зонирования	11
Статья 10. Карта зон ограничений градостроительной деятельности	11
Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов	11
Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 13. Градостроительные регламенты	13
Статья 14. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	18
Статья 15. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	21
Статья 16. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	22
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры	25
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	25
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения	26
Статья 20. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	28
Статья 21. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	28
Глава 3. Подготовка документации по планировке территории	32
Статья 22. Общие положения	32
Статья 23. Подготовка документации по планировке территории	33
Статья 24. Градостроительные планы земельных участков	35
Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	35
Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	35
Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	366
Статья 27. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	36
Глава 5. Заключительные положения	38
Статья 28. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	38
Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила застройки	38
Статья 30. Ответственность за нарушение настоящих Правил	40

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Приволжский район» в сети «Интернет».

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, имеют право на отклонение при строительстве 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. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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, с учетом оценки экономического эффекта развития территории при размещении заявленного объекта строительства, осуществляемой уполномоченным отраслевым органом администрации города в сфере экономики, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Татаробашмаковский сельсовет».

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 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. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Приволжский район» в сети «Интернет».

7. 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 27. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам установленным настоящими Правилами;
- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- соблюдения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 6 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешенного использования отнесён к условно разрешенным, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного 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.

6. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного