

Совет Рыбно-Слободского городского поселения
Рыбно-Слободского муниципального района
Республики Татарстан

РЕШЕНИЕ №3-1

пгт. Рыбная Слобода

от 26 марта 2024 года

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, утвержденные решением Совета Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан от 18.12.2013 года №22

Заслушав и обсудив информацию о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пункта 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, учитывая результаты публичных слушаний, проведенных 1 марта 2024 года, РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, утвержденных решением Совета Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан от 18.12.2013 года №22 согласно приложению.

2. Настоящее решение разместить на специальном информационном стенде Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, расположенном по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, пгт. Рыбная Слобода, ул.Ленина д.48А, официальном сайте Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: <http://ribnaya-sloboda.tatarstan.ru> и «Официальном портале правовой информации Республики Татарстан» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: <http://pravo.tatarstan.ru>.

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

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава Рыбно-Слободского
городского поселения
Рыбно-Слободского
муниципального района
Республики Татарстан



Р.Р. Ислямов

Утверждены
решением Совета Рыбно-Слободского
городского поселения Рыбно-
Слободского муниципального района
Республики Татарстан
от 26 марта 2024 года №3-1

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ
КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
«ЗЕМЛЯ»
(АО «РКЦ «Земля»)**



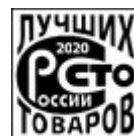
РФ, Республика Татарстан;
420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а;
Тел. (843) 277-57-17, факс (843) 570-19-01
www.rkczemlya.ru, e-mail: info@rkczemlya.ru
ИНН/КПП 1659042075/165901001
ОГРН 1021603463595

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
(Внесение изменений в части территории)**

муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-
Слободского муниципального района
Республики Татарстан

Часть I

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**



СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА	4
ГЛАВА 1. Общие положения.....	4
Статья 1. Область применения.....	4
Статья 2. Основные понятия	5
ГЛАВА 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления	6
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	7
ГЛАВА 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	8
Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	8
Статья 6. Разрешение на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства.....	9
Статья 7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	10
Статья 8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	10
ГЛАВА 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	11
Статья 9. Общие требования к документации по планировке территории	11
Статья 10. Порядок внесения изменений в документацию по планировке территории, подготавливаемых на основании решений органа местного самоуправления, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению	11
ГЛАВА 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	12
Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях	12
ГЛАВА 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	13
Статья 12. Общие положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.....	13

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

ГЛАВА 1. Общие положения

Статья 1. Область применения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан, муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане муниципального образования (далее - генеральный план), результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила регулируют отношения в области использования земельных участков в целях строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в части вопросов, регулируемых законодательством о градостроительной деятельности.

3. Субъектами (участниками) отношений, регулируемых Правилами, являются:

- 1) жители муниципального образования и их объединения, физические и юридические лица;
- 2) комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 3) органы местного самоуправления муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан;
- 4) органы и учреждения государственной власти Российской Федерации, субъектов и муниципальных образований Российской Федерации.

4. Правила обязательны для исполнения всеми субъектами (участниками) отношений.

5. Правила не регулируют отношения, связанные с:

- 1) возникновением, изменением и прекращением прав на земельные участки и объекты капитального строительства;
- 2) разработкой и утверждением документов территориального планирования;
- 3) разработкой документации по планировке территории по решению федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Татарстан и утверждением такой документации;
- 4) возникновением, изменением и прекращением прав на земельные участки и объекты капитального строительства;
- 5) осуществлением экономической деятельности на земельных участках и объектах капитального строительства;
- 6) благоустройством территории;
- 7) капитальным ремонтом объектов капитального строительства.

6. Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к правам и обязанностям, возникшим после введения Правил в действие.

7. Правила применяются наряду с техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

8. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 2. Основные понятия

Высота зданий, строений, сооружений – параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, определяемый как расстояние по вертикали, измеряемое от наиболее низкой планировочной отметки земли под площадью застройки до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапет кровли, карниз, конек кровли, верх фронтона, купол, шпиль, башня; верхними конструктивными элементами здания, строения, сооружения могут быть надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, лифтовые шахты), при этом антенны на кровле, молниеотводы, вентиляционное оборудование и другие электротехнические и инженерные устройства при определении высоты здания, строения, сооружения не учитываются;

Класс опасности объекта капитального строительства – параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в римской системе счисления, определяемый как класс промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств, установленной Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Крыльцо – элемент благоустройства с площадкой под навесом, пандусом и лестницей, обеспечивающей вход в объект капитального строительства;

Мансардный этаж (мансарда) – этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

Надземный этаж – этаж с отметкой пола не ниже наиболее низкой планировочной отметки земли, за исключением технического этажа. Мансардный этаж является надземным этажом;

Отступ объектов капитального строительства от границ земельных участков – параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, определяемый как расстояние между границей земельного участка и наружной стеной объекта капитального строительства, а также иными конструктивными элементами (в том числе надземными, за исключением крылец, прямиков и частей объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка) или их проекциями на поверхность на уровне планировочной отметки земли;

Передняя граница земельного участка – граница земельного участка, смежная или выходящая большей своей частью на улицы, дороги, внутриквартальные пешеходные проходы, проезды и территории публичного использования. Земельный участок может иметь несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы могут отсутствовать. Границы земельного участка, не являющиеся передними, являются иными;

Площадь застройки – площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, строения, сооружения, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие конструктивные элементы (за исключением крылец и прямиков).

Площадь объекта капитального строительства – параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в квадратных метрах, определяемый как сумма площадей всех надземных этажей зданий в

габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный, подвальный этаж, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания;

Подвальный этаж – этаж с отметкой пола ниже наиболее низкой планировочной отметки уровня земли более чем на половину его высоты;

Предельные размеры земельных участков – максимальная и минимальная площади земельных участков, устанавливаемые в виде числовых значений в квадратных метрах, максимальная и минимальная ширины передней границы земельных участков, устанавливаемая в виде числовых значений в метрах, и иные размеры, характеризующие земельные участки и устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами;

Приямок – элемент благоустройства в виде углубления в земле, примыкающего к стене объекта капитального строительства с оконным и/или дверным проемом;

Процент застройки в границах земельного участка – параметр разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в процентах, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, без учета площадей, занятых плоскостными сооружениями, крыльцами, приямками, стилобатами, и частей объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка;

Территории публичного использования – парки, скверы, бульвары, площади и иные благоустроенные рекреационные территории;

Технический этаж – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций;

Цокольный этаж – этаж с отметкой пола помещений ниже наиболее низкой планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

Понятия благоустройства территории, красных линий, капитального ремонта объекта капитального строительства, объекта капитального строительства применяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

ГЛАВА 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района (далее – Совета городского поселения) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки, местных нормативов градостроительного проектирования, а также внесения изменений в указанные документы;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством, Уставом «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района, решениями Совета городского поселения.
- принятие решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний;

2. Полномочия Исполнительного комитета Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан:

- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- обеспечение внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- утверждение правил землепользования и застройки, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного Кодекса;

– осуществление подготовки документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания территории), а также подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов;

– осуществление проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района;

- направление уведомлений (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами) при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территории муниципального образования;

– выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

– осуществление контроля за использованием земель на территории поселения, водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;

– выдача решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, утверждение архитектурно-художественных концепций;

– определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками;

– контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;

– предоставление, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

– организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, на право заключения договоров о комплексном освоении территории, развитии застроенной территории;

– осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством, Уставом Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района, решениями Совета городского поселения.

3. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности могут быть перераспределены в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Рыбно-Слободского городского поселения Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан (далее – Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный орган, формируемый в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, рекомендаций о предоставлении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения, организации и проведения публичных слушаний.

2. Персональный состав комиссии и порядок ее деятельности утверждается руководителем Исполнительного комитета городского поселения.

3. В состав комиссии могут включаться:

1) руководители и должностные лица исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления, уполномоченные в сферах градостроительства, землепользования, территориального и социально-экономического планирования;

2) депутаты представительного органа местного самоуправления;

3) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, не являющиеся государственными или муниципальными служащими;

4) представители органов государственной власти по согласованию с руководителями указанных органов;

5) представители профессионального сообщества архитекторов и градостроителей.

4. Секретарь комиссии является служащим органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

К основным функциям комиссии относятся:

1) обеспечение подготовки проекта правил землепользования и застройки;

2) обеспечение подготовки проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

3) обеспечение предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) обеспечение предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) проведение публичных слушаний по вопросам, указанным в подпунктах 1-4 настоящего пункта.

5. В целях реализации полномочий комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

6. Заседания комиссии ведет председатель комиссии, а в случае его отсутствия – заместитель председателя комиссии.

7. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более половины от установленного числа членов комиссии.

8. Решения комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии (при равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим) и оформляются протоколом, который подписывается ответственным секретарем комиссии и утверждается председательствующим на заседании комиссии.

9. Решения комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания комиссии.

10. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости. В заседаниях комиссии могут принимать участие эксперты, специалисты, представители органов местного самоуправления и представители иных заинтересованных сторон. Решение о необходимости участия перечисленных лиц принимается председателем комиссии.

11. Любой член комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с физическим лицом, подавшим заявление, по поводу которого рассматривается вопрос.

ГЛАВА 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

2. 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.

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

4. 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.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Изменение вида использования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при соблюдении целевого назначения и категории земель.

7. Не допускается изменение вида использования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом:

- 1) земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, на виды разрешенного использования, связанные со строительством объекта капитального строительства на таком участке;
- 2) на вспомогательный вид разрешенного использования при отсутствии на таком земельном участке объекта капитального строительства, являющегося основным или условно разрешенным видом использования;
- 3) земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется;
- 4) земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается.

8. Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков не требуется.

9. Одни и те же виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть в перечнях вспомогательных и условно разрешенных видах разрешенного использования одновременно. Вспомогательный вид разрешенного использования в таких случаях устанавливается, если вид используется совместно с основным видом разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны. Условно разрешенный вид применяется в случаях, если вид планируется устанавливать в качестве основного (при условии получения разрешения на такой вид в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ).

Статья 6. Разрешение на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства

Разрешение на условно разрешенный вид использования выдается в порядке оказания муниципальной услуги. Перечень документов, необходимых для оказания муниципальной услуги, определяется административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

Статья 7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров выдается в порядке оказания муниципальной услуги с учетом особенностей настоящей статьи.

2. К заявлению о предоставлении муниципальной услуги могут прилагаться документы, подтверждающие, что характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки, содержащие расчеты, подтверждающие, что суммарная поэтажная площадь всех объектов капитального строительства, возможных к размещению на рассматриваемом земельном участке с учетом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) не превышает суммарную поэтажную площадь объектов капитального строительства, возможных к размещению в соответствии с установленными градостроительным регламентом предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке аналогичной площади, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого благоприятны для застройки, в случае, если конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики рассматриваемого земельного участка неблагоприятны для застройки;

2) не превышает суммарную поэтажную площадь объектов капитального строительства, возможных к размещению в соответствии с установленными градостроительным регламентом предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью, равной установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельного участка, в случае, если размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне фактического использования территории (Ф) запрещено.

Статья 8. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, образованных в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенных на территориях, для которых установлен градостроительный регламент и на которые распространяется действие установленного градостроительного регламента, не соответствует градостроительному регламенту в случаях, когда:

1) фактически осуществляемые виды использования земельных участков не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) фактически осуществляемые виды использования земельных участков соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков, но при этом данные земельные участки расположены в границах зоны с особыми условиями использования территорий, в пределах которой указанные виды использования земельных участков не допускаются;

3) фактически осуществляемые виды использования объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования объектов капитального строительства, но при этом данные объекты капитального строительства расположены на территории достопримечательного места, в границах зоны с особыми условиями использования территорий, в пределах которых размещение объектов капитального строительства указанных видов не допускается;

4) фактические параметры объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) фактические параметры объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но при этом данные объекты капитального строительства расположены в границах зоны с особыми условиями использования территорий, в пределах которой размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Несоответствие земельных участков градостроительным регламентам в части предельных размеров земельных участков допускается в следующих случаях:

1) формирование земельных участков, выдел земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена, занятых объектами капитального строительства, зарегистрированными в ЕГРН до утверждения Правил в установленном законодательством порядке, если соблюдение предельных размеров земельных участков невозможно в силу сложившегося землепользования (фактических границ, установленных на местности);

2) образование земельных участков при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена, при условии изменения площади исходного земельного участка не более, чем на 10 процентов;

3) образование земельных участков с кодом вида разрешенного использования земельных участков 2.3 «блокированная жилая застройка» при разделе земельных участков, если исходный земельный участок был предоставлен до принятия Правил, с применением для таких земельных участков минимальной площади земельного участка – 400 кв.метров;

4) образование земельных участков, превышающих максимальную площадь земельных участков, установленную градостроительным регламентом, при условии, что часть земельного участка, превышающая предельную площадь, не может быть сформирована как самостоятельный земельный участок, и наличия согласия смежных землепользователей, а также при невозможности образования двух земельных участков с минимальной площадью земельных участков, установленной градостроительным регламентом.

ГЛАВА 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 9. Общие требования к документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории утверждается в порядке оказания муниципальной услуги с учетом особенностей настоящей статьи. Перечень документов, необходимых для оказания муниципальной услуги, определяется административным регламентом.

2. Требования к формированию и подготовке документации по планировке территории определяются Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Статья 10. Порядок внесения изменений в документацию по планировке территории, подготавливаемых на основании решений органа местного самоуправления, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению

1. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

2. В случае внесения изменений в документацию по планировке территории путем утверждения их отдельных частей публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

3. Утверждаемые части документации по планировке территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи календарных дней со дня утверждения и размещаются на официальном сайте муниципального образования в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

4. Отмена документации по планировке территории осуществляется в следующих случаях:

1) невозможность реализации проектных решений, предусмотренных документацией по планировке территории;

2) выявление несоответствия утвержденной документации по планировке территории требованиям части 10 статьи 45 ГрК РФ, за исключением случаев, если органом местного самоуправления принято решение о внесении изменений в такую документацию в целях приведения ее в соответствие с действующим законодательством;

3) несоблюдение порядка подготовки, утверждения и (или) опубликования такой документации по планировке территории или ее отдельных частей;

4) наличие вступившего в законную силу судебного акта, отменяющего документацию по планировке территории или ее отдельные части.

5. Решение об отмене документации по планировке территории или ее отдельных частей принимается на основании заявлений юридических и физических лиц либо по инициативе органа местного самоуправления.

6. Решение об отмене документации по планировке территории или ее отдельных частей подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение семи календарных дней со дня принятия такого решения.

7. Признание отдельных частей документации по планировке территории не подлежащими применению осуществляется в случае, если проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и в течение шести лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

8. Признание отдельных частей документации по планировке территории не подлежащими применению осуществляется органом местного самоуправления.

9. Решение о признании отдельных частей документации по планировке территории не подлежащими применению подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

ГЛАВА 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по следующим вопросам:

1) проектам правил землепользования и застройки, о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

2) проектам планировки территории, внесением изменений в проекты планировки территорий;

3) проектам межевания территории, внесением изменений в проекты межевания территории;

4) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников публичные слушания не проводятся.

3. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам, организатор публичных слушаний, срок проведения публичных слушаний, официальный сайт и (или) информационные системы, требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний, форма оповещения о начале публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах публичных слушаний, порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях определяются Уставом муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан и (или) нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

ГЛАВА 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 12. Общие положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

1. Порядок внесения изменений в настоящие Правила устанавливается статьей 33 ГрК РФ с учетом особенностей настоящей статьи.

2. Внесение изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон осуществляется с учетом функциональных зон, установленных генеральным планом.

3. Внесение изменений в Правила в части изменения границ зоны фактического использования территории (Ф) допускается исключительно при подготовке и направлении в соответствующий орган местного самоуправления документации по планировке территории на основании требований к формированию и подготовке документации по планировке территории, определенных Кабинетом Министров Республики Татарстан.

4. В случае возникновения строительных намерений на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, где территориальные зоны Правилами не установлены, правовой режим таких земельных участков устанавливается путем внесения изменений в Правила в части установления соответствующей территориальной зоны.

**АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ
КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
«ЗЕМЛЯ»
(АО «РКЦ «Земля»)**



РФ, Республика Татарстан;
420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а;
Тел. (843) 277-57-17, факс (843) 570-19-01
www.rkczemlya.ru, e-mail: info@rkczemlya.ru
ИНН/КПП 1659042075/165901001
ОГРН 1021603463595

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
(Внесение изменений в части территории)**

муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода»
Рыбно-Слободского муниципального района
Республики Татарстан

Часть II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	16
Глава 7. Перечень картографических материалов	16
Статья 13. Содержание картографических материалов	16

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 7. Перечень картографических материалов

Статья 13. Содержание картографических материалов

1. Карты градостроительного зонирования:

1) Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны. Зоны с особыми условиями использования территорий.

2. В целях присвоения уникального номера территориальным зонам вводится следующая нумерация границ населенных пунктов в составе муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода» Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан:

Порядковый номер границы населенного пункта	Наименование населенного пункта
1	Рыбная Слобода

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ
КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
«ЗЕМЛЯ»
(АО «РКЦ «Земля»)**



РФ, Республика Татарстан;
420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а;
Тел. (843) 277-57-17, факс (843) 570-19-01
www.rkczemlya.ru, e-mail: info@rkczemlya.ru
ИНН/КПП 1659042075/165901001
ОГРН 1021603463595

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
(Внесение изменений в части территории)**

муниципального образования «поселок городского типа Рыбная Слобода»
Рыбно-Слободского муниципального района
Республики Татарстан

Часть III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	19
Глава 8. Общие сведения о территориальных зонах и градостроительных регламентах	19
Статья 14. Перечень видов территориальных зон. Виды территориальных зон.....	19
Статья 15. Состав градостроительного регламента	19
Глава 9. Градостроительные регламенты	21
Статья 16. Градостроительный регламент по видам территориальных зон	21

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. Общие сведения о территориальных зонах и градостроительных регламентах

Статья 14. Перечень видов территориальных зон. Виды территориальных зон.

На Карте градостроительного зонирования в составе Правил устанавливаются следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

№№ п/п	Индекс зоны	Наименование вида территориальной зоны	
1	Р-У	Универсальная рекреационная зона	<p>Территории с высокой долей естественного и искусственного озеленения, предназначенные для комплексного благоустройства в рекреационных целях, размещения ограниченного перечня объектов обслуживания, отдыха и досуга. Включают в себя существующие и планируемые парки, скверы, бульвары, набережные и иные озеленённые территории общего пользования. Также устанавливается для территорий и объектов санаторного и спортивного назначения.</p>

Статья 15. Состав градостроительного регламента

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. В случае, если выбранный вспомогательный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, то их строительство может опережать во времени реализацию основных, условно разрешенных видов разрешенного использования (но не может быть единственным фактическим использованием земельного участка или объекта капитального строительства).

На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов капитального строительства вспомогательных видов использования не должна превышать 25% суммарной общей площади объектов капитального строительства основных и условно разрешённых видов использования, если иное не установлено требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Для земельных участков с основными и условно разрешёнными видами использования, представленными в виде площадок, открытых сооружений (рынки, автомобильные стоянки, причалы и прочие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства) и видами деятельности на территории, не предусматривающими размещение объектов капитального строительства (размещение парков культуры и отдыха, деятельность по особой охране и изучению природы территория, охрана природных территорий и т.п.), часть земельного участка, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от общей площади земельного участка.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков включают в себя:

- 1) минимальную и максимальную площади земельных участков (кв.м);
- 2) минимальную ширину передней границы земельных участков (м).

4. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков (от передней границы и иных) (м);
- 2) максимальное количество надземных этажей (эт.);
- 3) максимальную высоту зданий, строений, сооружений (м);
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка (%);
- 5) максимальную площадь объекта капитального строительства (кв.м);
- 6) класс опасности объекта капитального строительства.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с режимами использования зон с особыми условиями использования территорий.

6. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, которые не подлежат установлению, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в градостроительном регламенте применительно к территориальным зонам Правил обозначаются как «н.у.».

7. Градостроительный регламент, установленный к виду территориальной зоны, распространяется на все территориальные зоны с соответствующим индексом.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 16. Градостроительный регламент по видам территориальных зон

1. Универсальная рекреационная зона (Р-У)

Градостроительный регламент универсальной рекреационной зоны распространяется на все установленные настоящими Правилами территориальные зоны с индексом Р-У.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальных зон представлены в таблице 2.

Таблица 2

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)			
		Код	Наименование	Площадь з.у. (кв.м)	Процент застройки в границах з.у (%)
		мин./макс	макс.	макс.	макс.
ОСНОВНЫЕ					
2.4	Передвижное жилье	Не установлено (н.у)	н.у	н.у	н.у
3.6.2	Парки культуры и отдыха	н.у	н.у	н.у	н.у
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у	н.у	н.у	н.у
4.4	Магазины*	н.у	н.у	2	7
4.6	Общественное питание*	н.у	н.у	2	7
5.1.3	Площадки для занятий спортом	н.у	н.у	н.у	н.у
5.1.5	Водный спорт	н.у	н.у	н.у	н.у
5.2	Природно-познавательный туризм*	н.у	н.у	2	7
5.2.1	Туристическое обслуживание	н.у	н.у	2	7
5.4	Причалы для маломерных судов	н.у	н.у	н.у	н.у
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	н.у	н.у	н.у	н.у
6.8	Связь	н.у	н.у	н.у	н.у
8.3	Обеспечение внутреннего	н.у	н.у	н.у	н.у

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)			
Код	Наименование	Площадь з.у. (кв.м)	Процент застройки в границах з.у (%)	Количество надземных этажей (эт.)	Высота зданий, строений, сооружений (м)
		мин./макс	макс.	макс.	макс.
	правопорядка				
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	н.у	н.у	н.у	н.у
9.1	Охрана природных территорий	н.у	н.у	н.у	н.у
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	н.у	н.у	н.у	н.у
9.2.1	Санаторная деятельность	н.у	н.у	н.у	н.у
9.3	Историко-культурная деятельность	н.у	н.у	н.у	н.у
11.1	Общее пользование водными объектами	н.у	н.у	н.у	н.у
11.2	Специальное пользование водными объектами	н.у	н.у	н.у	н.у
11.3	Гидротехнические сооружения	н.у	н.у	н.у	н.у
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у	н.у	н.у	н.у
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у	н.у	н.у	н.у
12.0.2	Благоустройство территории	н.у	н.у	н.у	н.у
12.3	Запас	н.у	н.у	н.у	н.у
УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ					
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	н.у	н.у	н.у	н.у
5.3	Охота и рыбалка	н.у	н.у	2	7
7.1.1	Железнодорожные пути	н.у	н.у	н.у	н.у
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ					
4.9.2	Стоянка транспортных средств	н.у	н.у	н.у	н.у

*Максимальная площадь объекта капитального строительства устанавливается равной 150 кв.метрам.