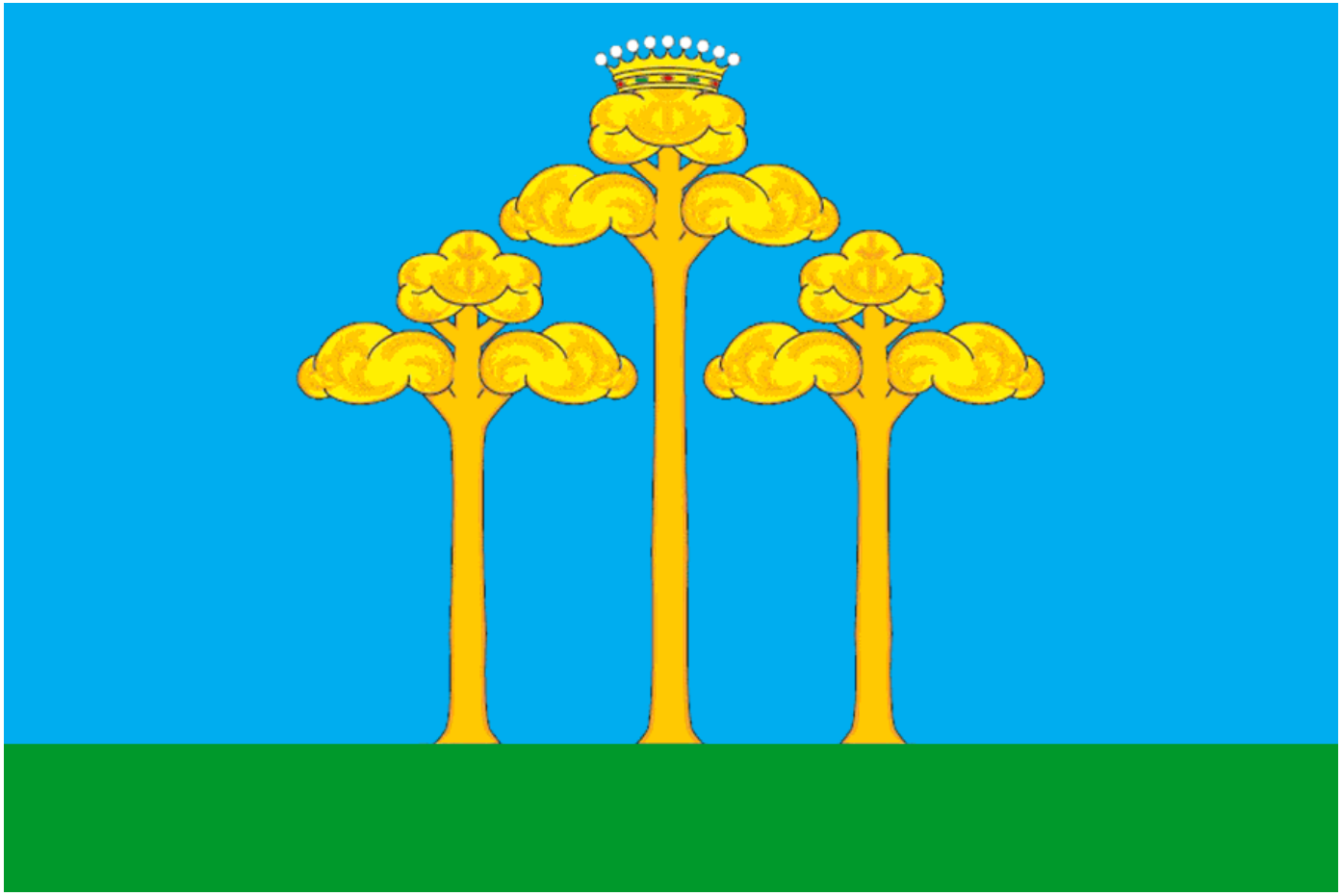
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ШЕРЕМЕТЬЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» НИЖНЕКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



ООО «КонТраст»
2024 год

1. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Шереметьевское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан - документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с Земельным кодексом Российской Федерации, Законами Республики Татарстан от 25 декабря 2010 года № 98-ЗРТ «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан» и от 23 декабря 2023 года № 131-ЗРТ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Татарстан и органами государственной власти Республики Татарстан в области градостроительной деятельности», приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными нормативными правовыми актами и предназначены для организации и совершенствования работы по формированию и подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Республики Татарстан.

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.

2. ЦЕЛИ

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2. создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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. СТРУКТУРА

Правила землепользования и застройки муниципальных образований Республики Татарстан в обязательном порядке включают в себя:

1) часть I «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» ;

2) часть II «Карта градостроительного зонирования»;

3) часть III «Градостроительные регламенты» ;

4) часть IV «Приложение. Сведения о границах территориальных зон»;

5) векторная модель для ГИСОГД.

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

Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений в указанные правила включает в себя :

1. Область применения. Основные понятия

2. Положение о регулировании землепользования и застройки уполномоченными органами;

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

4. Положение о подготовке документации по планировке территории уполномоченными органами

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

6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

5.ЧАСТЬ II «КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ»

ТРЕБОВАНИЯ, установленные Градостроительным кодексом РФ для разработки карт градостроительного зонирования:

•Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

•Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

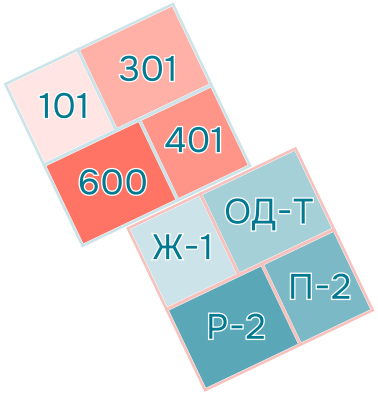
•На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

На карте градостроительного зонирования **УСТАНАВЛИВАЮТСЯ** границы территориальных зон. Остальная информация только **ОТОБРАЖАЕТСЯ**.

6.ОБЩИЕ ПРАВИЛА УСТАНОВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

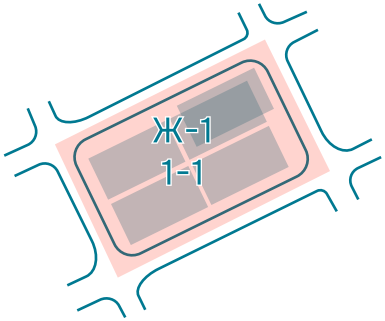
Правило 1

Территориальные зоны устанавливаются с учетом функциональных зон генерального плана



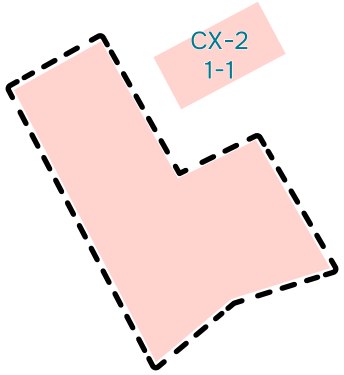
Правило 2

Границы территориальных зон устанавливаются на элемент планировочной структуры (квартал) по центральной оси УДС



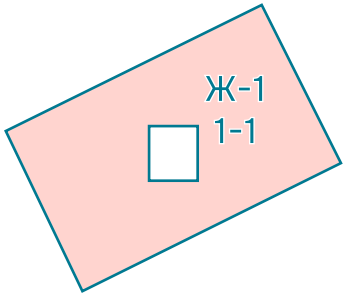
Правило 3

За границами НП территориальные зоны устанавливаются при необходимости



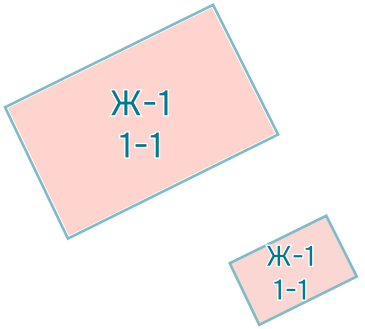
Правило 4

Территориальная зона не устанавливается в случаях дальнейшей невозможности внесения сведений в ЕГРН



Правило 5

Многоконтурные территориальные зоны не устанавливаются, кроме случаев включения в границы территориальных зон многоконтурных ЗУ.



- В границах НП территориальные зоны устанавливаются на всю территорию.
- За границами НП рекомендуется устанавливать территориальные зоны только в случае необходимости регулирования таких территорий и наличия потребности установления градостроительных регламентов.

7. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты

Виды территориальных зон в ПЗЗ МО «Шереметьевское сельское поселение» Нижнекамского СП Республики Татарстан:

Ж-У Универсальная жилая зона

СНТ Зона садоводств и огородничеств

ОД-У Универсальная общественно-деловая зона

Р-У Универсальная рекреационная зона

П-2 Зона производственных предприятий с незначительным воздействиемна окружающую среду

С-1 Зона мест погребения

С-2 Зона специального назначения

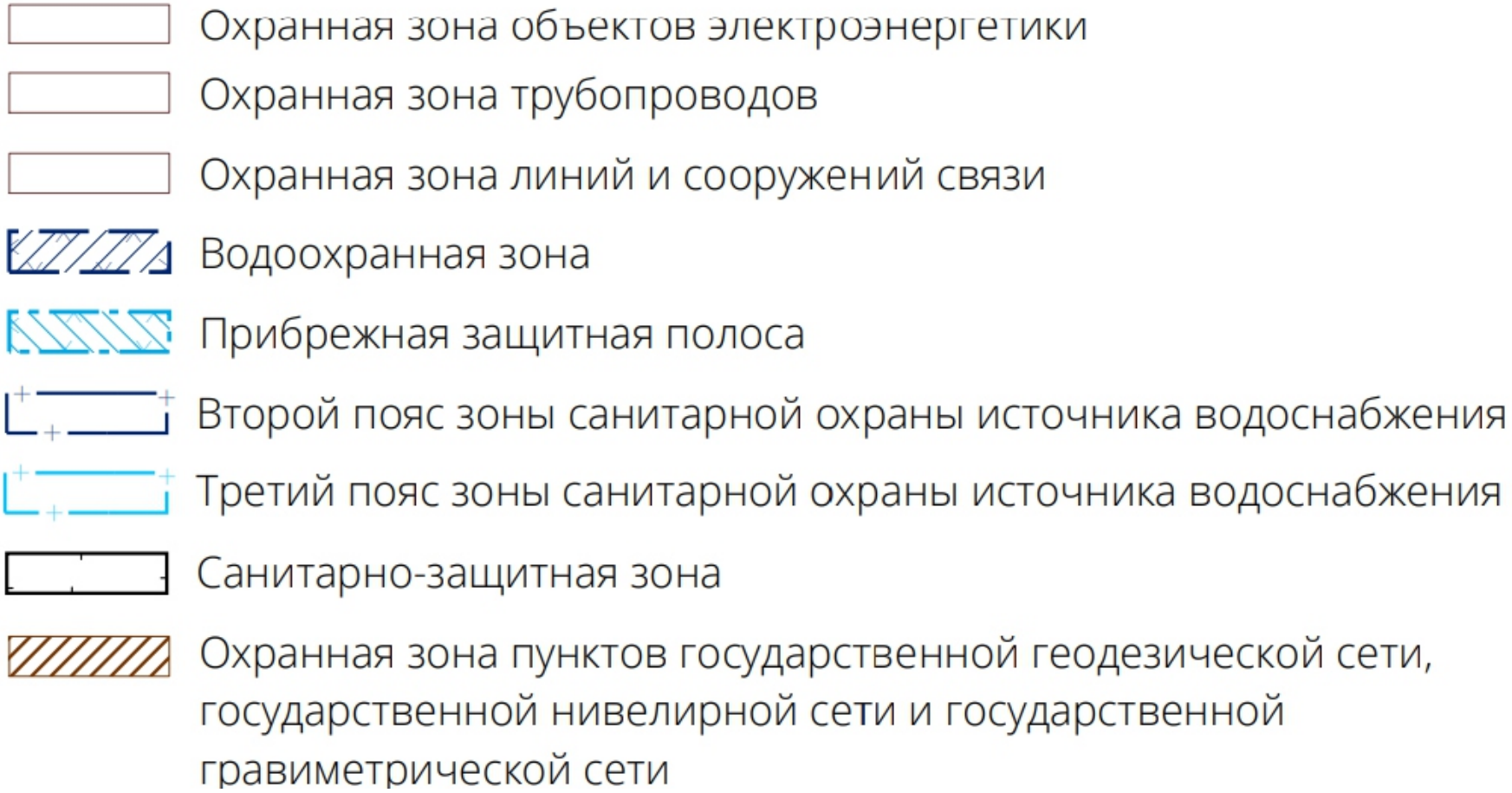
СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения

8. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Градостроительным кодексом на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы ЗОУИТ.

ЗОУИТ могут не совпадать с границами территориальных зон.

Перечень ЗОУИТ в ПЗЗ МО «Шереметьевское сельское поселение» Нижнекамского СП Республики Татарстан:



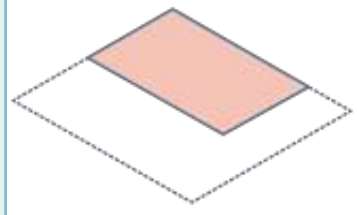
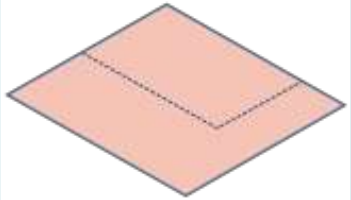
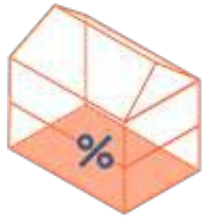
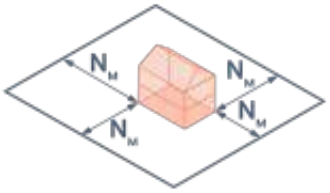
9. ЧАСТЬ III «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ»

Градостроительные регламенты — основная часть ПЗЗ, определяющая рамки правовых возможностей в использовании территорий муниципальных образований. От перечня территориальных зон, ВРИ и предельных параметров с их значениями зависят возможности соседства различных функций и облик среды

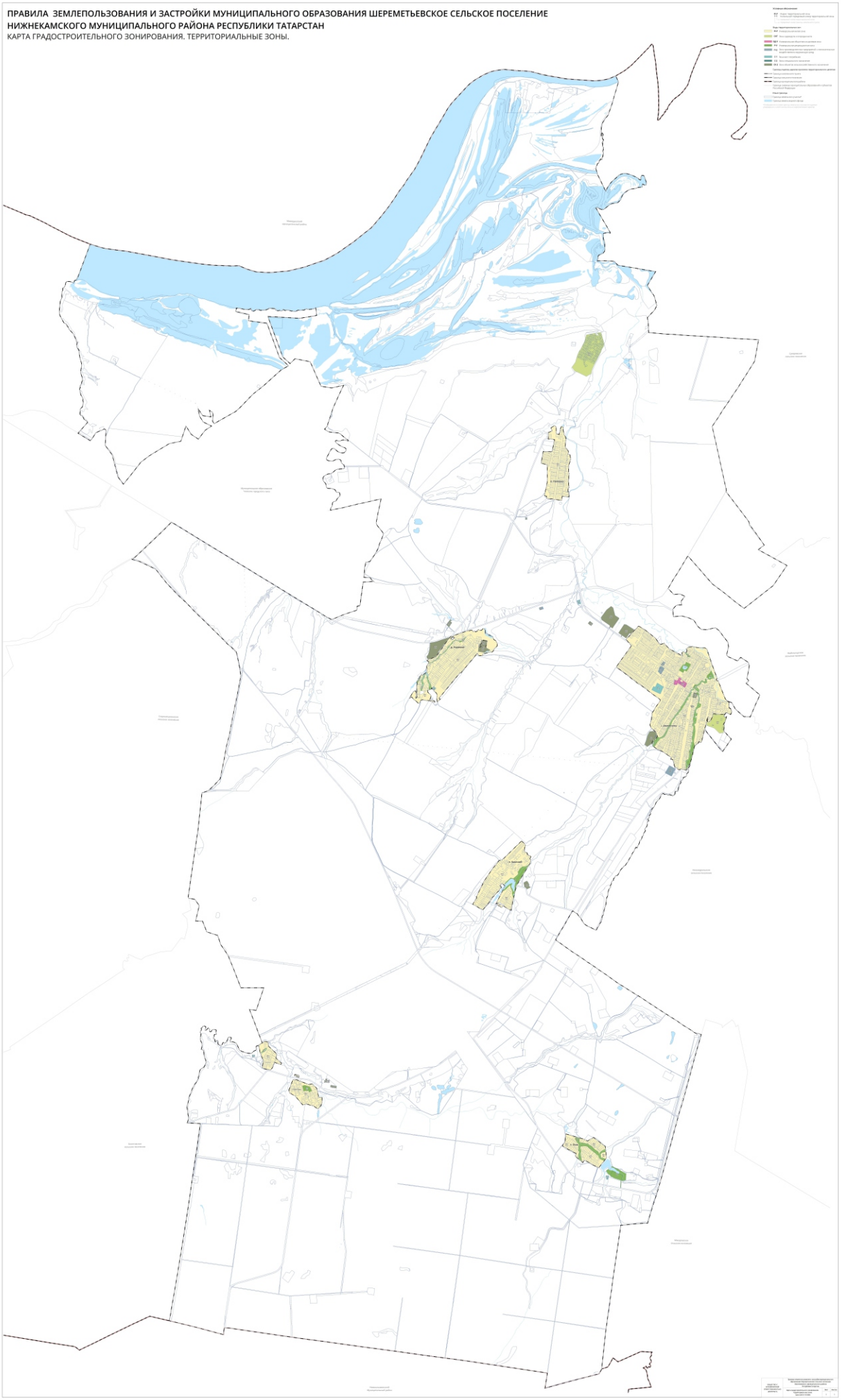
Для каждой территориальной зоны Правилами устанавливается градостроительный регламент.

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.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

	мин. площадь зу	макс. площадь зу	этажность/ высотность основных строений	макс. % застройки	отступы от границ зу (п/б/з)
ВРИ / ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ					

10. «КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ»



11. «КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ»