

ООО «Развитие»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области

Том 1

Пояснительная записка.
Карты градостроительного зонирования правил землепользования и
застройки (графические материалы).

21 / 2008 – ПЗ. ПЗЗ.

2009 г.

ООО «Развитие»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области

Том 1

Пояснительная записка.
Карты градостроительного зонирования правил землепользования и
застройки (графические материалы).

21 / 2008 – ПЗ. ПЗЗ.

Директор _____ С.Ю. Романова

ГАП _____ С.Ю. Романова

2009 г.

Содержание тома

Обозначения	Наименование	Примечание (стр.)
21 / 2008	Содержание тома	3
21 / 2008	Техническое задание	4-5
21 / 2008	Перечень предоставленных исходных данных	6
21 / 2008	Общая пояснительная записка	7
21 / 2008	Правила землепользования и застройки. Пояснительная записка.	8-12
21 / 2008	Графические материалы: карты градостроительного зонирования	

						21 / 2008	СТ		
Изм.	Кол.	Лист	№ Д	Подп.	Дата				
ГАП		С.Романова				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ю.Романов			П		1	1	
Разработал		С.Романова			ООО «Развитие»				
Нконтроль		С.Романова							

Приложение 2
к муниципальному контракту

№ 5 от 17.11.2008 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

На выполнение научно-исследовательской работы
«Правила землепользования и застройки муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области»

1	Заказчик	Администрация Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области
2	Генеральный проектировщик	ООО «Развитие»
3	Основание для разработки:	Протокол вскрытия и рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе
4	Местоположение объекта, площадь территории, население:	Территория п. Хиславичи Смоленской области 7,16 кв. км. 4,4 тыс. чел.
5	Источник финансирования:	Средства местного и областного бюджета
6.	Нормативно-правовая база для разработки проекта	Градостроительный Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации, законы и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации и Смоленской области
7.	Цель работы	Создание предпосылок повышения эффективности управления развитием территории города за счет подготовки проекта системы решений по стратегии развития его территории
8.	Состав предоставляемых материалов:	<p>1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки</p> <p>1.1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления</p> <p>1.2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</p> <p>1.3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления</p> <p>1.4. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки</p> <p>1.5. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки</p> <p>2. Карты градостроительного зонирования</p> <p>2.1. Карты границ территориальных зон</p> <p>2.2. Карта границ с особыми условиями использования территории</p> <p>2.3. Карта границ территории объектов культурного наследия</p> <p>3. Градостроительные регламенты</p> <p>3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p> <p>3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p> <p>3.3. Ограничение использования земельных участков и</p>

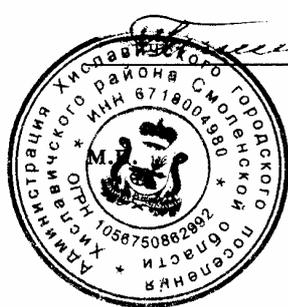
		объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ
9.	Порядок выполнения работы	Выполняется в один этап
10.	Требования к предоставляемой документации	Документация должна соответствовать требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, законам и иным нормативно-правовым актам Российской Федерации и Смоленской области
11.	Исходные данные	Исходные данные предоставляет Заказчик согласно подготовленному Подрядчиком перечню
12.	Формы предоставления документации:	В соответствии с п. 3.2 муниципального контракта

ЗАКАЗЧИК

Глава муниципального образования
Хиславичского городского
поселения Хиславичского района
Смоленской области

ПОДРЯДЧИК

Директор ООО «Развитие»



И.И. Тимошенко
И.И. Тимошенко

С.Ю. Романова

М.П.



Перечень предоставленных исходных данных

№ п/п	Наименование	Примечания
1	Топографический план ХГП Хиславичи, ортофотопланы ХГП	
2	Генеральный план, совмещенный с ПДП центральной части п. Хиславичи Смоленской области 1994 г.	
3	Список объектов культурного наследия	
4	Граница Хиславичского городского поселения	
5	Кадастровый план территории	
6	Кадастровые сведения по земельным участкам	
7	Информация Смоленскнедр	
8	Информация по гидрографии Московско-Окского бассейнового водного управления	
9	Информация по очистным сооружениям	
10	Информация ГУ «Смоленский ЦГМС» по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды	
11	Информация Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области	
12	Информация Департамента Смоленской области по природным ресурсам	

						21 / 2008				ИД
Изм.	Кол.	Лист	№ Д	Подп.	Дата					
ГАП		С.Романова				Перечень предоставленных исходных данных	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Ю.Романов			П		1	1		
Разработал		С.Романова								
Нконтроль		С.Романова								
							ООО «Развитие»			

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Заказчик: Администрация Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области**

Общая часть

Генеральный план муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области и Правила землепользования и застройки муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области разработаны на основании заказа 2008 г. № 21 (муниципальный контракт № 5 от 17.11.2008 г.). Работа выполнена с учетом корректировки генерального плана п. Хиславичи Смоленской области.

Проектная документация разработана на основании представленных заказчиком исходных данных и данных, собранных ООО «Развитие». В качестве подосновы использованы представленные топографическая съёмка и ортофотопланы.

Проектная документация выполнена в соответствии с требованиями задания на проектирование, Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Смоленской области.

Разработчиком проектной документации Генеральный план муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области и Правила землепользования и застройки муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие». Автор – главный архитектор проекта и директор ООО «Развитие» Романова Светлана Юрьевна. Исключительные права принадлежат ООО «Развитие».

						21 / 2008	ОПЗ		
Изм	Кол.	Лист	№ Д	Подп.	Дата				
ГАП		С. Романова				Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ю. Романов			П		1	1	
Разработал		Ю. Романов			ООО «Развитие»				
Н. контроль		С. Романова							

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие положения.

1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации
2. Основные понятия и термины
3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки»
4. Структура «Правил землепользования и застройки»
5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

Общие положения

1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации

«Правила землепользования и застройки» (далее по тексту – «Правила») являются документом градостроительного регулирования, которым должны руководствоваться все участники градостроительной деятельности, преследуя цели увязки частных интересов каждого застройщика с интересами населения поселения в целом. Установление «Правил» в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» отнесено к вопросам местного значения поселения наряду с вопросами планирования застройки территории, изъятия и предоставления земельных участков и осуществления контроля использования земель в границах муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области.

Необходимость и содержание такого документа определены главой 4 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основные понятия и термины

Основные понятия, используемые в настоящей работе, приняты в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ:

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

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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;

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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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;

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;

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;

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);

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

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

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов

капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки»

3.1. «Правила» регулируют отношения субъектов градостроительной деятельности при решении вопросов использования земельных ресурсов и строительства объектов и действуют на территории Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области в установленных границах.

3.2. «Правила» вводят в границах Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Хиславичского городского поселения на территориальные зоны, с установлением правового режима для каждого их типа посредством введения градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), природно-экологическим и другим условиям землепользования и застройки.

3.3. «Правила» устанавливаются в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в населенном пункте;
- обеспечения эффективного землепользования и регламентированной застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков из ряда конкурирующих по комплексу характеристик;
- эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

3.4. «Правила» разработаны в соответствии с Федеральными законами:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

3.5. «Правила» разработаны на основе генерального плана, утвержденного решением Совета депутатов Хиславичского городского поселения Смоленского района Смоленской области от _____ № _____

В ходе разработки «Правил» в материалы генерального плана внесены отдельные дополнения и уточнения, отражающие частные необратимые изменения

3.6. Настоящие «Правила» применяются наряду с «Положением о регулировании земельных отношений на территории Смоленской области, а также действующими государственными и местными нормативами с учетом требований технических регламентов по мере их введения в соответствии с ФЗ «О техническом регулировании» в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и исторической среды, иными обязательными требованиями в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3.7. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории Хиславичского городского поселения, а также для судебных органов (в качестве основания для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки).

3.8. Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах установленных территориальных зон.

4. Структура «Правил землепользования и застройки»

Настоящие «Правила» содержат 3 главы:

- **Глава 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.**
- **Глава 2. Карты градостроительного зонирования.**
- **Глава 3. Градостроительные регламенты.**

1-я глава содержит изложение процедурных вопросов, решаемых в работе по землепользованию и застройке земель Хиславичского городского поселения, порядок внесения изменений и отступлений от «Правил».

Рабочим инструментом «Правил» являются 2-я и 3-я главы, которые содержат всю необходимую информацию, практически используемую в работе с «Правилами»: порядок и принципы построения территориальных зон, градостроительные регламенты.

Порядок утверждения Правил осуществляется в соответствии со статьей 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Все материалы «Правил» представлены как в бумажном, так и в электронном виде.

5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

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

Администрация Хиславичского городского поселения обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими «Правилами» в органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории Хиславичского городского поселения Смоленского района Смоленской области;
- возможность предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих «Правил», а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, определенном главой 1 настоящих правил.

Составил _____ С.Ю. Романова

*Разработчиком Правил землепользования и застройки муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие». Автор – главный архитектор проекта и директор ООО «Развитие» Романова Светлана Юрьевна.
Исключительные права принадлежат ООО «Развитие».*

Директор ООО «Развитие» _____ С.Ю. Романова

МП

07 июля 2009 г.

См. чертеж ПЗЗ-2.