

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Восточно-Сибирский землеустроительный холдинг»
ООО «ВостСибземхолдинг»**

Заказчик:
Администрация Енисейского района
Красноярского края

Муниципальный контракт
№ Ф.2016.377105
от 12 декабря 2016 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВЫСОКОГОРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

(Материалы правил приведены в соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012г. № 19, с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540)

Генеральный директор

Е.Н.Марченко

г. Красноярск 2016 г.

Содержание:

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	4
Раздел I Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ..	4
Часть I Общие положения о регулировании землепользования и застройки	4
Ст.1 Методы регулирования землепользования и застройки	4
Ст.2 Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила ...	4
Часть II Правила землепользования и застройки.....	5
Ст.3 Правовые основания введения Правил.....	5
Ст. 4 Основные понятия и определения.....	5
Ст. 5 Цели разработки и содержание Правил.....	8
Ст. 6 Порядок подготовки проекта Правил	9
Ст. 7 Сфера действия Правил.....	10
Ст. 8 Порядок утверждения Правил	11
Часть III. Градостроительное зонирование.....	11
Ст.9 Понятие градостроительного зонирования	11
Ст. 10 Органы управления в области градостроительного зонирования	12
Часть IV Генеральное планирование	14
Ст. 11 Содержание Генплана	14
Ст. 12 Подготовка и утверждение Генплана	16
Ст. 13 Требования к разработке Генплана.....	18
Ст. 14 Особенности согласования проекта Генплана	19
Ст. 15 Реализация Генплана	21
Часть V Подготовка документации по планировке территории Поселения	22
Ст. 16 Назначение и виды документации по планировке территории Поселения	22
Ст. 17 Проект планировки территории	23
Ст. 18 Проекты межевания территорий	25
Ст. 19 Градостроительные планы земельных участков.....	26
Ст. 20 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Поселения ..	26
Раздел II Положение о подготовке документации по планировке территории Поселения органами местного самоуправления	30
Ст. 21 Особенности подготовки документации по планировке территории Поселения на основании решения органов местного самоуправления Поселения	30
Раздел III Положение о внесении изменений в Правила	31
Ст.22 Порядок внесения изменений в Правила.....	31
Раздел IV Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.....	32
Часть I Общие положения	32
Ст. 23 Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.....	32
Часть II Зональные разрешения	32
Ст. 24 Понятие и виды зонального разрешения	32
Ст. 25 Порядок предоставления зонального разрешения условно разрешенного вида использования объекта недвижимости	34
Ст. 26 Порядок предоставления зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости	34
Раздел V Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	35
Ст. 27 Общие положения.....	35

Ст. 28 Публичные слушания по проектам Генплана	36
Ст.29 Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений	37
Ст. 30 Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков	38
Ст. 31 Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	38
Ст. 32 Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.....	39
Раздел VI Процедуры реализации Правил.....	39
Часть I Права использования и строительного изменения объектов недвижимости.....	39
Ст. 33 Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.....	39
Ст. 34 Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	40
Часть II Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости.....	40
Ст.35 Применение процедур переходного периода.....	40
Ст. 36 Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости	41
Глава II Градостроительные регламенты.....	42
Раздел I Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Села, их кодовые обозначения.	42
Ст. 37 «Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка»	42
Ст. 38 «Ж-4» Зона « Жилая малоэтажная застройка»	44
Ст.39 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования»	47
Ст. 40 «ОД-1» Зона «Административно – деловая»	48
Ст. 41 «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»	50
Ст. 42 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений»	52
Ст.43 «П-2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности»	54
Ст.44 «П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»	56
Ст.45 «П-4» Зона «Коммунальная для хранения маломерного водного транспорта»	58
Ст. 46 «СН-1» Зона «Кладбище действующее»	59
Ст. 47 «Л-1» Зона «Ландшафтная»	60
Ст. 48 «Р-1» Зона «Рекреационная»	61
Ст. 49 «Р-2» Зона «Рекреационная лесопарковая»	62
Раздел II Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.....	64
Ст. 51 «СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная производственных предприятий».....	64
Ст. 52 «СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»	65
Ст. 53 «СЗ-9» Зона «Инженерной защиты от затопления»	65
Глава III. Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.....	69
Ст. 54 «ИТ-1» Зона «Автомобильного транспорта»	69
Ст.55 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура»	70
Глава IV. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.	72
Ст.56 «ТВО» Территория «Водные объекты»	72
Ст. 57 «ВЗ» Зона «Водоохранная»	73
Ст. 58 «ЗСО-2» Зона «Санитарной охраны подземных водных источников»	75

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

Раздел I Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Часть I Общие положения о регулировании землепользования и застройки

Ст.1 Методы регулирования землепользования и застройки

Органы местного самоуправления муниципального образования муниципального образования сельского поселения Высокогорский сельсовет (далее – Поселения) осуществляют регулирование землепользования и застройки территории Поселения посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований документа территориального планирования Поселения – Генерального плана Поселения (далее – Генплана) и документации по планировке территорий населенных пунктов Поселения (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), а также Правил землепользования и застройки Поселения (далее – Правил).

Полномочия органов местного самоуправления Поселения в сфере регулирования землепользования и застройки территории Поселения могут быть переданы полностью или частично органам местного самоуправления Енисейского района Красноярского края (далее - Района) по взаимному соглашению за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета Поселения в бюджет Района в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Ст.2 Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила

Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденные градостроительную документацию и Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

- 1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными градостроительной документацией и Правилами;
- 2) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными градостроительной документацией и Правилами;
- 3) изменения функционального и градостроительного зонирования территории Поселения, предусмотренные соответственно Генпланом и Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территорий функциональных или территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных

мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными градостроительной документацией и Правилами, предприятий любого класса вредности.

Часть II Правила землепользования и застройки

Ст.3 Правовые основания введения Правил

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», законом Красноярского края № 13-3140 от 25.02.2005г. и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Поселения, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития Поселения – его Генпланом.

Ст. 4 Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

боковая граница земельного участка - граница, разделяющая два соседних земельных участка;

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

глубина земельного участка - расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;

градостроительная документация – документы территориального планирования (Генплан), документация по планировке территории Поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемые на основании заданий на их разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;

градостроительное зонирование – зонирование территории Поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, проекты которого подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;

градостроительный регламент – устанавливаемые в границах 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

двор - незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;

дом жилой индивидуальный – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

дом жилой усадебной застройки – многоквартирный отдельно стоящий индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком;

дома жилые блокированной застройки – многоквартирные рядом стоящие и смыкающиеся в единый блок с общими внутренними стенами жилые дома с прилегающими к их задним и (или) передним фасадам земельными участками;

дом жилой двухквартирный – жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;

дома малой этажности - здания высотой до 3 этажей включительно;

задняя граница земельного участка - граница, противоположная лицевой границе земельного участка;

здание - сооружение с крышей и ограждающими конструкциями, предназначенное для создания ограниченного пространства в целях проживания, различных видов деятельности, хранения материалов и иных предметов;

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

изменение объектов недвижимости - изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

квартира - помещение для проживания в жилом доме;

красные линии – линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

коэффициент застройки – максимально допустимая величина отношения суммарной площади земли под всеми зданиями и сооружениями на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная площадь застройки земельного участка определяется умножением площади земельного участка на коэффициент застройки);

коэффициент интенсивности использования территории – максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением

площади земельного участка на коэффициент интенсивности использования территории);

коэффициент свободных территорий - минимально допустимая величина отношения площади незастроенной территории земельного участка к площади всего земельного участка;

линии регулирования застройки - линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;

лицевая граница земельного участка - граница земельного участка, примыкающая к улице;

лицевой земельный участок - земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;

минимальная площадь земельного участка - наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;

многоквартирный жилой дом - жилое здание, в котором более 2 квартир, не имеющих отдельных входов с улицы;

объекты недвижимости - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

отступ здания – расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

параметры - количественные характеристики объектов недвижимости;

полустационарные архитектурные формы – сборно – разборные конструкции, временно устанавливаемые на территории города физическими и юридическими лицами с их последующим демонтажом и эвакуацией в установленном органами местного самоуправления порядке;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;

разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее - разрешенное использование) – рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

сервитуты публичные – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Красноярского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;

сервитуты частные – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению между их собственниками;

территориальная зона - территория, для которой устанавливаются градостроительные регламенты;

территориальная подзона – часть территориальной зоны с иными, чем в самой территориальной зоне предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства;

условно разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – условно разрешенное использование) – рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

ширина земельного участка - расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

Ст. 5 Цели разработки и содержание Правил

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Поселения;
- 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 предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

2. Правила включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила;
- 2) градостроительные регламенты;
- 3) карту градостроительного зонирования;

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Поселения;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Поселения;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о процедурах реализации Правил.

4. На карте градостроительного зонирования обозначаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон соответствуют 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.

Территориальные зоны применительно к одному земельному участку не устанавливаются.

5. 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.

6. 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;

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.

Ст. 6 Порядок подготовки проекта Правил

1. Подготовка проекта Правил осуществляется для всей территории Поселения с возможностью последующего внесения в Правила изменений.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта Правил принимается Главой администрации Поселения с установлением этапов градостроительного зонирования для всей территории Поселения, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой администрации Поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее - Комиссия).

5. Глава администрации Поселения не позднее десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения размещается Главой администрации Поселения на официальном сайте Поселения в сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта Правил содержатся:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям Поселения;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;

5) иные вопросы организации работ.

7. Специалист администрации Поселения, уполномоченный в области архитектуры и строительства (далее – Специалист) осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генплану, Схеме территориального планирования Района, Схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки Специалист направляет проект Правил Главе администрации Поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации Поселения при получении от Специалиста проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее десяти дней со дня получения такого проекта.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе администрации Поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации Поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении вышеуказанного проекта в представительный орган местного самоуправления Поселения (далее – Совет) для утверждения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами Красноярского края, настоящими Правилами и могут детализироваться и уточняться актами, утверждаемыми Главой администрации Поселения.

Ст. 7 Сфера действия Правил

1. Правила обязательны для исполнения на территории Поселения всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными, физическими и юридическими лицами в сфере градостроительной деятельности.

2. Правила регламентируют следующие аспекты градостроительной деятельности вышеуказанных субъектов:

- градостроительное зонирование территорий и установление требований в форме разрешений или ограничений по видам использования недвижимости и предельным параметрам ее разрешенного строительства;

- установление границ новых и изменение границ существующих земельных участков;

- изменение видов использования земельных участков, зданий и сооружений;

- изменение предельных параметров разрешенного строительства;

3. Правила применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны природы, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

4. Изменения нормативов градостроительного проектирования и технических регламентов могут повлечь необходимость изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон Поселения. Изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон Поселения производятся в порядке, установленном Правилами.

Ст. 8 Порядок утверждения Правил

1. Правила утверждаются Советом. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по вышеуказанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае их несоответствия законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, утвержденным до утверждения Правил.

Часть III. Градостроительное зонирование

Ст.9 Понятие градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование Поселения – зонирование его территории в целях определения территориальных зон и установления для них градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование Поселения предполагает подразделение видов использования недвижимости на виды использования разрешенные и условно разрешенные.

3. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом в части видов использования недвижимости, применяется в равной мере ко всем расположенным в ее границах объектам недвижимости.

4. Градостроительное зонирование территории Поселения направлено на:

- установление правовых гарантий для владельцев недвижимости по ее использованию и строительному изменению;
- повышение эффективности использования земельных участков, в том числе, путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории Поселения;
- защиту экономических интересов граждан и юридических лиц от негативных последствий решений органов государственной власти и местного самоуправления;
- повышение инвестиционной привлекательности Поселения для инвестиций в капитальное строительство.

5. Деление территории Поселения на территориальные зоны отражается в Схеме зонирования его территории.

Ст. 10 Органы управления в области градостроительного зонирования

1. Органом управления в области градостроительного зонирования территории Поселения является Комиссия - совещательный орган при Специалисте в области регулирования застройки Поселения.

2. Формирование Комиссии осуществляется Главой администрации Поселения на основе предложений:

- а) населения Поселения;
- б) Совета;
- в) администрации Поселения;
- г) заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Комиссия формируется при условии равного представительства каждой из сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, на основе принципа добровольности участия в деятельности Комиссии представителей населения и заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Глава администрации Поселения за 15 дней до принятия решения о подготовке проекта Правил и утверждения состава и порядка деятельности Комиссии обеспечивает опубликование сообщения о формировании Комиссии в порядке, установленном для опубликования официальной информации. Указанное сообщение может размещаться Главой администрации Поселения на официальном сайте Поселения в сети Интернет, а также может быть распространено по радио и телевидению.

5. В указанном в пункте 4 настоящей статьи сообщении о формировании Комиссии указываются:

- а) численность представителей сторон в соответствии с пунктами 2, 3 и 7 настоящей статьи;
- б) порядок и сроки направления Главе администрации Поселения предложений по включению в состав Комиссии представителей населения территорий, представителей заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства;
- в) иные вопросы формирования Комиссии.

6. Срок приема предложений по составу Комиссии составляет 10 дней со дня, следующего за днем опубликования сообщения, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

7. Численность представителей населения Поселения в составе Комиссии определяется Главой администрации Поселения и не может быть менее 3 человек.

8. Предложения по включению в состав Комиссии представителей населения Поселения, оформленные решениями, Главе администрации Поселения вправе направлять органы территориального общественного самоуправления, общественные объединения.

9. Предложения Совета по включению в состав Комиссии его представителей оформляются решением этого органа и направляются Главе администрации Поселения.

10. В число представителей местной администрации Поселения в состав Комиссии могут включаться специалисты органов местного самоуправления Поселения, ведающие вопросами архитектуры и градостроительной деятельности, специалисты проектных организаций, осуществлявших разработку Генплана.

11. Заинтересованные физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, вправе выработать предложения по включению своих представителей в состав Комиссии на своих собраниях.

12. Предложения по включению представителей сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, в состав Комиссии должны содержать следующие сведения о кандидатах:

- а) фамилия, имя, отчество, год рождения, место жительства;
- б) образование;
- в) стаж работы по специальности;
- г) род занятий (с указанием места работы, учебы), а также статус неработающего (пенсионер, безработный, домохозяйка, временно неработающий).

13. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются Главой администрации Поселения одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил.

14. Комиссия выполняет следующие функции

- а) проводит публичные слушания по проекту Генплана и внесения в него изменений;
- б) проводит публичные слушания по проекту Правил и внесению в них изменений;
- в) проводит публичные слушания по проектам планировки территорий и межевания земельных участков и внесения в них изменений;
- г) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- д) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

е) подготавливает по результатам публичных слушаний заключения или рекомендации Главе администрации Поселения;

15. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам публичных слушаний на своих заседаниях.

16. Заседания Комиссии созываются ее председателем по мере необходимости.

17. Председатель Комиссии, назначаемый Главой администрации Поселения из числа представителей администрации Поселения в составе Комиссии:

а) руководит деятельностью Комиссии;

б) ведет заседания Комиссии;

в) назначает секретаря из числа членов Комиссии для ведения протоколов заседаний Комиссии;

г) приглашает для участия в деятельности Комиссии в случае необходимости специалистов государственных надзорных органов, специалистов проектных и других организаций;

д) подписывает документы Комиссии;

е) направляет Главе администрации Поселения информацию, рекомендации, заключения и решения Комиссии.

18. Председатель Комиссии имеет заместителя, назначаемого Главой администрации Поселения из числа членов Комиссии, который осуществляет полномочия Председателя Комиссии в случае его отсутствия.

19. Заседания Комиссии считаются правомочными, если на них присутствует не менее двух третей ее состава.

20. Решение Комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих на заседании членов Комиссии.

21. Период осуществления полномочий Комиссией устанавливается решением Главы администрации Поселения.

Часть IV Генеральное планирование

Ст. 11 Содержание Генплана

1. Подготовка Генплана осуществляется применительно ко всей территории Поселения.

2. Подготовка Генплана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав Поселения, с последующим внесением в Генплан изменений, относящихся к другим частям территорий Поселения. Подготовка Генплана и внесение в него изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав Поселения.

3. Генплан содержит:

1) положение о территориальном планировании;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения Поселения;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав Поселения;

4) карту функциональных зон Поселения.

4. Положение о территориальном планировании, содержащееся в Генплане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах республиканского значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

5. На указанных в пунктах 2 - 4 части 3 настоящей статьи картах соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения Поселения, относящиеся к следующим областям:

а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения Поселения;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав Поселения;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов республиканского значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов республиканского значения, линейных объектов местного значения.

6. К Генплану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

7. Материалы по обоснованию Генплана в текстовой форме содержат:

1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития Поселения (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения Поселения;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения Поселения на основе анализа использования территорий Поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения Поселения на комплексное развитие этих территорий;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Красноярского края сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях Поселения объектов федерального значения, объектов краевого значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих

территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) утвержденные Схемой территориального планирования Района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории Поселения объектов местного значения Района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав Поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

8. Материалы по обоснованию Генплана в виде карт отображают:

1) границы Поселения;

2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав Поселения;

3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения Поселения;

4) особые экономические зоны;

5) особо охраняемые природные территории федерального, краевого, местного значения;

6) территории объектов культурного наследия;

7) зоны с особыми условиями использования территорий;

8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения Поселения, или объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения Района.

Ст. 12 Подготовка и утверждение Генплана

1. Генплан, в том числе внесение в него изменений, утверждаются Советом.

2. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении в Генплан изменений принимаются Главой администрации Поселения.

3. Подготовка проекта Генплана осуществляется в соответствии с требованиями ст. 9 Градостроительного кодекса РФ и с учетом краевых и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту Генплана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Краевые и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории).

5. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Поселения осуществляется с учетом особенностей входящих в него населенных пунктов в границах Поселения. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами Поселения. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Поселения, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в республиканских нормативах градостроительного проектирования.

6. При наличии на территории Поселения объектов культурного наследия в процессе подготовки Генплана в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и статьей 27 Градостроительного кодекса.

7. Проект Генплана до его утверждения подлежит в соответствии со ст. 14 Правил обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

9. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 Правил.

10. Протоколы публичных слушаний по проекту Генплана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту Генплана, направляемому Главой администрации Поселения в Совет.

11. Совет с учетом протоколов публичных слушаний по проекту Генплана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении Генплана или об отклонении проекта Генплана и о направлении его соответственно Главе администрации Поселения на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

12. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения Генплана, вправе оспорить Генплан в судебном порядке.

13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к Главе администрации Поселения с предложениями о внесении изменений в Генплан.

14. Внесение изменений в Генплан осуществляется в соответствии с настоящей статьей и статьями 9 и 25 Градостроительного кодекса РФ.

15. Внесение в Генплан изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Ст. 13 Требования к разработке Генплана

1. Генплан является обязательным для органов государственной власти и органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений. Генплан не подлежит применению в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, со дня утверждения.

2. С 31 декабря 2012 года не допускается принятие органами местного самоуправления Поселения решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии утвержденного Генплана, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

3. Подготовка Генплана осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, краевых программ социально-экономического развития, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, краевого бюджета, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее также - информационная система территориального планирования).

4. Подготовка Генплана осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, Схеме территориального планирования Района, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

5. Органы местного самоуправления Поселения обязаны обеспечить доступ к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети "Интернет", определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования не менее чем за три месяца до их утверждения.

6. Органы местного самоуправления Поселения уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со 21 и 25 Градостроительного Кодекса РФ об обеспечении доступа к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования в трехдневный срок со дня обеспечения данного доступа.

7. Доступ к утвержденному Генплану и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования должен быть обеспечен с использованием официального сайта органами местного самоуправления Поселения в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения таких документов.

8. Генплан утверждается на срок не менее двадцати лет.

9. Утверждение в Генплане границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

10. Требования к описанию и отображению в Генплане объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

11. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

12. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 27 и ст.28 Правил.

Ст. 14 Особенности согласования проекта Генплана

1. Проект Генплана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации планируется размещение объектов федерального значения на территории Поселения;

2) предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) Поселения земельных участков из земель лесного фонда;

3) на территории Поселения находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;

4) предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения Поселения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

2. Проект Генплана подлежит согласованию с Правительством Красноярского края в следующих случаях:

1) в соответствии со Схемой территориального планирования Красноярского края планируется размещение объектов краевого значения на территории Поселения;

2) предусматривается в соответствии с указанным Проектом Генплана включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) Поселения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из их границ земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) на территории Поселения находятся особо охраняемые природные территории краевого значения.

3. Проект Генплана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Поселением, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении на их территориях зон с особыми условиями использования территорий в связи с планируемым размещением объектов местного значения Поселения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Проект Генплана подлежит согласованию с органами местного самоуправления Района в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Района планируется размещение объектов местного значения Района на территории Поселения;

2) на территории Поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения Района.

5. В случаях, предусмотренных пунктом 1 части 1, пунктом 1 части 2, пунктом 1 части 4 настоящей статьи, проект Генплана подлежит согласованию в части определения функциональных зон, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения Района, и (или) местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов краевого значения, линейных объектов местного значения Района. В случаях, предусмотренных пунктом 3 части 1, пунктом 3 части 2, пунктом 2 части 4 настоящей статьи, проект Схемы территориального планирования Района подлежит согласованию в части возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения Поселения на особо охраняемые природные территории федерального значения, особо охраняемые природные территории краевого значения, особо охраняемые природные территории местного значения Района.

6. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 5 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта Генплана.

7. Согласование проекта Генплана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, Правительством Красноярского края, органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Поселением, органами местного самоуправления Района, осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в эти органы уведомления об обеспечении доступа к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.

8. В случае непоступления в установленный срок Главе администрации Поселения заключений на проект Генплана от указанных в части 7 настоящей статьи органов, данный проект считается согласованным с такими органами.

9. Заключение на проект Генплана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 7 настоящей статьи органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом Генплана с обоснованием принятого решения, Глава администрации Поселения в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта Генплана принимает решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

10. По результатам работы согласительная комиссия представляет Главе администрации Поселения:

- 1) документ о согласовании проекта Генплана и подготовленный для утверждения проект Генплана с внесенными в него изменениями;
- 2) материалы в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам.

11. Указанные в части 10 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

- 1) предложения об исключении из проекта Генплана материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

- 2) план согласования указанных в пункте 1 настоящей части вопросов после утверждения Генплана путем подготовки предложений о внесении в Генплан соответствующих изменений.

12. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, Глава администрации Поселения вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта Генплана в Совет или об отклонении проекта Генплана и направлении его на доработку.

Ст. 15 Реализация Генплана

1. Реализация Генплана осуществляется путем:

- 1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с Генпланом;

- 2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;

- 3) создания объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

2. Реализация Генплана осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными Главой администрации Поселения, и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации Поселения, или в установленном администрацией Поселения порядке решениями главных

распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

3. Если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджета Красноярского края, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения Проекта Генплана и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в Проекте Генплана, но не предусмотренных указанным Проектом Генплана, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования приведению в соответствие с ним.

4. Если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, краевого бюджета, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения Генплана и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах Генплана, но не предусмотренных указанным Генпланом, в документы Генплана в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.

Часть V Подготовка документации по планировке территории Поселения

Ст. 16 Назначение и виды документации по планировке территории Поселения

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

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

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

4. Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, обязательным условием является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, отраженных в проектах межевания данных земельных участков.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Ст. 17 Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры – микрорайонов, кварталов и других планировочных единиц территории Поселения, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
 - г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
7) схему организации системы озеленения территории в соответствии с Генпланом;

8) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, Схемы территориального планирования Района, Генплана, устанавливаются Градостроительным Кодексом, а также законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

10. Проекты планировки разрабатываются с обязательным учетом:

1) размещения индивидуальных жилых домов с учетом инсоляции жилых помещений и противопожарных разрывов между всеми строениями на территории земельного участка, на котором размещены индивидуальные жилые дома;

2) размещения рекламы в местах, где ее размещение не создает опасности для жизни и здоровья граждан и не нарушает законных прав юридических и физических лиц;

3) размещения полустационарных архитектурных форм не ближе 500 метров от мест размещения в зданиях – объектах капитального строительства организаций с видами деятельности, аналогичными видам деятельности, организаций, использующих для своей деятельности эти полустационарные архитектурные формы.

11. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала.

12. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Ст. 18 Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и нормативов градостроительного проектирования, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, краевого или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Ст. 19 Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельных участков.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента. При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенных видах использования земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

Ст. 20 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Поселения

1. Решения о подготовке документации по планировке территории Поселения принимаются уполномоченными федеральными органами государственной власти, органами Правительства Красноярского края, органами местного самоуправления.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории Поселения на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

3. Правительство Красноярского края обеспечивает подготовку документации по планировке территории Поселения на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, если ею предусмотрено размещение линейных объектов краевого значения.

4. Органы местного самоуправления Района обеспечивают подготовку документации по планировке территории Поселения на основании Схемы территориального планирования Района, если ею предусмотрено размещение линейных объектов местного значения.

5. Органы местного самоуправления Поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории Поселения на основании Генплана (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса РФ) и настоящих Правил.

6. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Красноярского края, органы местного самоуправления Района при наличии согласия органов местного самоуправления Поселения, вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, Схемой территориального планирования Красноярского края, Схемой территориального планирования Района объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

7. С 31 декабря 2012 года не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории Поселения при отсутствии Генплана, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса РФ.

8. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории Поселения уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Красноярского края, орган местного самоуправления Района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе администрации Поселения.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 10 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов

регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

10. Если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

11. В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы Правительства Красноярского края или органы местного самоуправления, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 10 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

12. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

13. Подготовка документации по планировке территории Поселения осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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 территорий.

14. Если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Красноярского края, органом местного самоуправления Района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, Схемой территориального планирования Красноярского края, Схемой территориального планирования Района.

15. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 13 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

16. Уполномоченные органы исполнительной власти Красноярского края, органы местного самоуправления Района осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 13 настоящей статьи, в течение

тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решения о направлении такой документации соответственно в высший исполнительный орган государственной власти Красноярского края, Главе администрации Района на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

17. Документация по планировке территории, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Красноярского края, Главы администрации Района, до ее утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления Поселения.

18. Особенности подготовки документации по планировке территории Поселения разрабатываемой на основании решения Главы администрации Поселения, устанавливаются статьей 21 настоящих Правил.

19. Документация по планировке территории Поселения, представленная уполномоченными органами Правительства Красноярского края, органом местного самоуправления Района утверждается соответственно Правительством Красноярского края, Главой администрации Района в течение четырнадцати дней со дня ее поступления.

20. Документация по планировке территории Поселения, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, Правительством Красноярского края, Главой администрации Района, направляется Главе администрации Поселения в течение семи дней со дня ее утверждения.

21. Глава администрации Поселения обеспечивает опубликование указанной в части 20 настоящей статьи документации по планировке территории Поселения (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте в сети «Интернет» Района или официальном сайте в сети «Интернет» Поселения (при его наличии).

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории Поселения.

23. Порядок подготовки документации по планировке территории Поселения, которая осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

24. Порядок подготовки документации по планировке территории Поселения, которая осуществляется на основании решений органов Правительства Красноярского края, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и законами Красноярского края.

25. Порядок подготовки документации по планировке территории Поселения, разрабатываемой на основании решения Главы администрации Поселения,

устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Поселения.

Раздел II Положение о подготовке документации по планировке территории Поселения органами местного самоуправления

Ст. 21 Особенности подготовки документации по планировке территории Поселения на основании решения органов местного самоуправления Поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории Поселения принимается Главой администрации Поселения по инициативе Специалиста, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории Поселения.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте Поселения в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить Специалисту свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Специалист осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ч.13, ст.20 настоящих Правил. По результатам проверки Специалист принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории на утверждение Главе администрации Поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории Поселения и проекты межевания территории Поселения, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы администрации Поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Глава администрации Поселения с учетом протоколов публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее Специалисту на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории Поселения (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте в сети "Интернет" Района или официальном сайте в сети «Интернет» Поселения (при его наличии).

8. На основании документации по планировке территории Поселения, утвержденной Главой администрации Поселения, Совет вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. Если физическое или юридическое лицо обращается к Специалисту с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 – 7 настоящей статьи, не требуется. Специалист в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Специалист предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Раздел III Положение о внесении изменений в Правила

Ст.22 Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 2, 6 и 8 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генплану, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Красноярского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

3) органами местного самоуправления Района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке в случаях, если в результате применения Правил принадлежащие им земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим

предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Поселения.

5. Глава администрации Поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке Проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденные Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

2) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

3) изменения градостроительного зонирования территории Поселения, предусмотренного Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными Правилами, предприятий любого класса вредности.

Раздел IV Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

Часть I Общие положения

Ст. 23 Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках разрешенного использования градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны их владельцы производят по своему усмотрению без предварительного согласования с органами, выдающими разрешение на строительство.

2. Предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производится при наличии зональных разрешений.

Часть II Зональные разрешения

Ст. 24 Понятие и виды зонального разрешения

1. Зональное разрешение – это официальная процедура выдачи разрешения, утвержденного распоряжением администрации Поселения, владельцу объекта недвижимости на условно разрешенный вид его использования и/или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции, содержащихся в градостроительных регламентах соответствующих территориальных зон.

2. В результате зонального разрешения выдается копия распоряжения администрации Поселения, дающего право на условно разрешенный вид использования принадлежащего владельцу объекта недвижимости и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Копия распоряжения должна содержать информацию о:

1) кадастровых реквизитах объекта недвижимости;

2) видах условно разрешенного использования или допустимых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

3) действии акта Главы администрации Поселения по времени и кругу лиц.

3. Получение зонального разрешения является необходимым для осуществления любых условно разрешенных видов использования недвижимости или отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Зональное разрешение не заменяет разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с действующим законодательством.

5. Зональное разрешение осуществляется до получения разрешения на строительство.

6. Зональные разрешения подразделяются на следующие виды:

- зональное разрешение условно разрешенного вида использования объекта недвижимости – это выдача владельцу объекта недвижимости копии распоряжения администрации Поселения, дающего право на условно разрешенный вид использования принадлежащего владельцу объекта недвижимости;

- зональное разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости – это выдача владельцу объекта недвижимости копии распоряжения администрации Поселения, дающего право на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

7. Зональное разрешение теряет свою силу, если строительство, реконструкция объекта недвижимости не начинается в течение двух лет после его выдачи.

8. Заявление на получение зонального разрешения подается в форме, установленной Комиссией, и должно содержать:

- схему застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и планируемых построек, открытых пространств, мест парковки автомобилей;

- сведения о предполагаемых видах использования объекта недвижимости, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно - технического обеспечения, или об организации автономных систем обеспечения.

9. За подачу заявления на получение зонального разрешения взимается плата, установленная в соответствии с действующим законодательством и зачисляемая в местный бюджет.

Ст. 25 Порядок предоставления зонального разрешения условно разрешенного вида использования объекта недвижимости

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в зональном разрешении условно разрешенного вида использования объекта недвижимости (далее – зонального согласования), направляет заявление о предоставлении зонального разрешения в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении зонального разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Правилами и Уставом Поселения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации Поселения.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации Поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Поселения в сети "Интернет".

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления зонального разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого разрешения.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования объекта недвижимости включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении зонального разрешения, решение о предоставлении такого зонального разрешения такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Ст. 26 Порядок предоставления зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за предоставлением зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

2. Разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости предоставляются при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении зональных разрешений отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Правилами и Уставом Поселения. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Поселения.

6. Глава администрации Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел V Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Ст. 27 Общие положения

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту Генплана, в том числе по внесению в него изменений, по Правилам и внесению в них изменений, проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, предоставления согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства (далее -

Публичные слушания), проводятся Комиссией с участием жителей Поселения в обязательном порядке.

2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения предоставления всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в них, последние проводятся в нерабочее время в избирательных округах по выборам в Совет, на территориях которых действуют обсуждаемые документы.

3. В публичных слушаниях имеют право участвовать совершеннолетние, постоянно проживающие на территории Поселения дееспособные граждане.

4. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Формой участия в публичных слушаниях могут быть:

1) общественные дискуссии, проводимые в помещениях избирательных округов по выборам в органы местного самоуправления Поселения в нерабочее время;

2) подача предложений в письменном виде в адрес Комиссии:

- по почте;
- по электронной почте;
- по факсу;
- на официальный сайт Поселения в сети «Интернет».

7. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит мотивированные заключения, на основе которых выносит рекомендации Главе администрации Поселения.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте Поселения в сети "Интернет".

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и может уточняться и дополняться нормативными правовыми актами Совета в соответствии с Уставом Поселения.

Ст. 28 Публичные слушания по проектам Генплана

1. Публичные слушания по проектам Генплана проводятся на всей территории Поселения. При внесении изменений в Генплан публичные слушания проводятся на территориях, в отношении которых предлагается внесение изменений в Генплан.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана или сути вносимых в него изменений Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления Поселения, разработчиков проекта Генплана или вносимых изменений на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники публичных слушаний по проектам Генплана или по внесению в него изменений вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Генплана или вносимых в него изменений, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Глава администрации Поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом Генплана или вносимыми в него изменениями и направлении их в Совет;

2) об отклонении проекта Генплана или вносимых в него изменений и о направлении его на доработку.

5. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана или по вносимым в него изменениям с момента оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

Ст.29 Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений

1. Публичные слушания по проекту Правил проводятся на всей территории Поселения.

2. В случае подготовки Правил применительно к части территории Поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Поселения.

3. Если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации Поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

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

5. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой

градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Ст. 30 Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные на основании решения Главы администрации Поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях и проводятся с участием граждан, проживающих на территориях, применительно к которым осуществляется подготовка проектов планировки и проектов межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Срок проведения упомянутых в этой статье слушаний со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

3. Комиссия направляет Главе администрации Поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

Ст. 31 Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. Если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком,

применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, для которого запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Срок проведения упомянутых в этой статье публичных слушаний с момента оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Ст. 32 Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства

1. Согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами и Уставом Поселения. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Поселения.

3. Глава администрации Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о согласовании отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения.

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке вышеупомянутое решение.

Раздел VI Процедуры реализации Правил

Часть I Права использования и строительного изменения объектов недвижимости

Ст. 33 Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права

1. Права, предоставленные до принятия Правил, остаются в силе. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, если эти объекты:

- расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки;
- имеют виды использования, не входящие в число разрешенных или условно разрешенных для соответствующих территориальных зон;
- имеют предельные параметры разрешенного строительства меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка), установленных Правилами для соответствующих территориальных зон.

Ст. 34 Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют Правилам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов недвижимости может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными Правилами.

3. Если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Часть II Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости

Ст.35 Применение процедур переходного периода

Процедуры переходного периода, изложенные в настоящем разделе, применяются в случаях, когда для отдельных территориальных зон Поселения или их частей не завершены действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости - не определены виды их использования, не установлены

параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости и не произведено разделение территории на земельные участки.

Ст. 36 Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости

1. Действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости включают установление:

- разрешенных видов их использования;
- параметров разрешенного строительства;
- границ земельных участков.

2. Указанные действия создают основания для введения в Поселении системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования его территории, при которой проектирование и строительство объектов недвижимости осуществляют лица, имеющие на нее прошедшие государственную регистрацию права.

3. Разрешенные виды использования земельных участков для различных территориальных зон Поселения устанавливаются Правилами.

4. На последующих этапах в переходный период формирования системы градостроительного зонирования Поселения разрабатываются списки предельных параметров разрешенного строительного изменения недвижимости для различных территориальных зон и устанавливаются границы земельных участков.

5. Ограничения предельных параметров разрешенного строительства в различных территориальных зонах, выделенных в Карте зонирования Поселения, разрабатываются в переходный период по инициативе Главы администрации Поселения за счет средств местного бюджета и (или) средств заинтересованных лиц путем соответствующих аналитических и экспериментальных проектных работ с учетом настоящих Правил, а также утвержденной градостроительной документации.

6. Указанные параметры по мере их разработки включаются в Правила, согласно описанным в них процедурам.

7. Границы земельных участков устанавливаются по инициативе органов местного самоуправления Поселения и на средства местного бюджета, а также по инициативе и на средства физических или юридических лиц.

8. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными проектами планировки частей территории Поселения и проектами межевания земельных участков.

9. В переходный период до завершения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, земельные участки (кроме земельных участков, предназначенных для жилищного строительства) могут формироваться на индивидуальной основе по процедурам предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

Глава II Градостроительные регламенты.

Раздел I Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Села, их кодовые обозначения.

Ст. 37 «Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка»

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) (2.1);
- социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) (3.2);
- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);
- культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев) (3.6);
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1);
- стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-

медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре) (3.4.2);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) (12.0).

Условно разрешенное использование:

- социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа) (3.2);

- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

- религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) (3.7).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений) (2.1);

- обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) (4.9);

- специальное пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) (11.2).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;
- площадь приусадебных земельных участков – от 600 до 2000 кв. м, включая площадь застройки;
- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;

- коэффициент застройки не более - 0,3;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;
- ширина вновь отводимых участков в новой застройке со стороны улицы должна быть не менее 25 м;
- ширина вновь отводимых участков в старой застройке со стороны улицы должна быть не менее 20 м;
- расстояние от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5 м до 8 м;
- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома: от одиночных или двойных построек - не менее 15 м, от построек, имеющих до 8 блоков - не менее 25 м, от построек, имеющих от 9 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;
- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 12 м;
- расстояние до границ соседнего участка: от основного строения - не менее 3-х метров, от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;
- допускаются сдвоенные блокированные гаражи на смежных земельных участках;
- допускаются сдвоенные блокированные жилые дома на смежных земельных участках;
- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 6 метров;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Ст. 38 «Ж-4» Зона «Жилая малоэтажная застройка»

Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) (2.1.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1);

- бытовое обслуживание (для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);

- магазины (предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4);

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) (12.0).

Условно разрешенное использование:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения) (3.4.1);

- спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) (5.1);

- развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок) (4.8);

- обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб) (8.3);

- рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м) (4.3);

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

- культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов,

художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев) (3.6);

- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

- социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) (3.2);

- историко-культурная деятельность (сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) (9.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома) (2.1.1);

- объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) (2.7.1).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность размещенных многоквартирных жилых домов – от 1 до 3 этажей включительно;

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3м;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,54;

- коэффициент застройки не более - 0,27;

- коэффициент свободных территорий не менее - 0,73;

Запрещается:

- содержание скота и птицы.

Ст.39 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования»

Основные виды разрешенного использования:

- животноводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанное с производством продукции животноводства, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.) (1.7);
- птицеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства) (1.10);
- растениеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанное с выращиванием сельскохозяйственных культур) (1.1);
- ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений) (13.2);
- ведение дачного хозяйства (Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений) (13.3).

Основные виды условно разрешенного использования:

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.) (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции) (1.15);
- коммунальное обслуживание (в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема

физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Запрещается:

- строительство любых зданий и сооружений, за исключением разрешенных и условно разрешенных;
- обработка сельскохозяйственных полей пестицидами и агрохимикатами авиационным способом;
- обработка пестицидами и агрохимикатами с применением тракторов участков сельскохозяйственных полей, расположенных ближе 300 м до нормируемых объектов.

Ст. 40 «ОД-1» Зона «Административно – деловая»

- общественное управление (для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность) (3.8);
- обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира) (3.9);
- культурное развитие (для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев) (3.6);
- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);
- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);
- банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые) (4.5);
- развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок) (4.8);
- спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины,

трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1);

- социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) (3.2);

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) (12.0).

Основные виды условно разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) (3.7);
- рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м) (4.3);
- обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) (4.9);
- объекты придорожного сервиса (размещение автосервисных центров, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли (4.9.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);
- среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации

специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) (3.5.2);

- обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб) (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) (2.7.1);

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный размер земельного участка – 600 кв. м;
- максимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;
- этажность зданий общественно-делового назначения - до 3 этажей включительно;
- коэффициент интенсивности использования территории - не более 1,50;
- коэффициент застройки - не более 0,50;
- коэффициент свободных территорий - не менее 0,50;
- отступ от красных линий до линии регулирования застройки – не менее 3,5 метров.

Запрещается:

- строительство объектов общественно-делового назначения без устройства парковок для легкового автомобильного транспорта.

Ст. 41 «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»

- здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи) (3.4);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка,

диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);

- стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи) (3.4.2).

Основные виды условно разрешенного использования:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение аптек и аптечных магазинов, травматологических пунктов) (3.4.1);

- общественное питание (размещения столовых, кафе, экспресс-кафе, буфетов) (4.6);

- бытовое обслуживание (размещение приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, парикмахерские (3.3);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);

- объекты придорожного сервиса (размещение автосервисных центров, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли) (4.9.1);

- рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м) (4.3);

- объекты гаражного назначения (многоуровневые многоэтажные надземные гаражи для легковых автомобилей) (2.7.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб) (8.3);

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) (12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема

физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки – не менее 30 метров;
- расстояние от лечебных корпусов до жилых зданий – не менее 30-50 метров;
- расстояние на территории зоны от автостоянок до главного входа в стационар - не менее 40 м.

Требуется:

- обязательное согласование выбора земельного участка с органами санитарно - эпидемиологического надзора;
- разделение территория зоны на функциональные зоны, с расположением в них домов, корпусов, сооружений;
- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно – эпидемиологическими техническими регламентами.
- твердое покрытие подъездных путей, проездов и пешеходных дорожек зоны.

Запрещается:

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для больничных, оздоровительных комплексов и использование их территорий не по назначению;
- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;
- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кв и выше над территорией зоны.

Ст. 42 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений»

Основные виды разрешенного использования:

- среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) (3.5.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1);

- обеспечение научной деятельности (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) (3.9);

- культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов) (3.6);

- спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1).

Основные виды условно разрешенного использования:

- развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок) (4.8);

- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);

- социальное обслуживание (в части размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа) (3.2);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб в которых существует военизированная служба, размещение объектов гражданской обороны) (8.3);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) (12.0).

Вспомогательные виды условно разрешенного использования:

- объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) (2.7.1);

- обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) (4.9);

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Требуется:

- функциональное зонирование территории;

Запрещается:

- уменьшение размеров выделенных земельных участков образовательных учреждений высшего, среднего, профессионального образования;

- размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием.

Ст.43 «П-2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности»

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (размещение промышленных и коммунально-складских объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров (6.0);

- склады (размещение коммунально-складских объектов с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров и требующих большегрузного или железнодорожного транспорта (6.9);

- автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений,

предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту) (7.2);

- обслуживание автотранспорта (размещение автобусных, троллейбусных, трамвайных парков) (4.9);

- объекты придорожного сервиса (размещение автосервисных центров, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли) (4.9.1);

- железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта) (7.1);

- объекты гаражного назначения (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки) (2.7.1).

Основные виды условно разрешенного использования:

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) в части размещения средних профессионально-технических учебных заведений;

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);

- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций,

стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

- склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов) (6.9).

Запрещается:

- реконструкция и перепрофилирование существующих объектов производства с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;

- строительство жилья, зданий и объектов рекреации, любых детских учреждений.

Ст.44 «П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (размещение промышленных объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 100 метров (6.0);

- производственная деятельность (размещения промышленных объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 50 метров) (6.0).

- обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира) (3.9);

- склады (размещение коммунально-складских объектов с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров и требующих большегрузного или железнодорожного транспорта) (6.9);

- обслуживание автотранспорта (размещение автобусных, троллейбусных, трамвайных парков) (4.9);

- объекты придорожного сервиса (размещение автосервисных центров, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли) (4.9.1);

- железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и

станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта) (7.1);

- объекты гаражного назначения (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки) (2.7.1).

Условно разрешенное использование:

- среднее и высшее профессиональное образование (размещение средних профессионально-технических учебных заведений) (3.5.2);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);

- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

- склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов) (6.9).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- ширина санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов IV и V класса вредности, складских объектов, баз, сооружений инженерно-транспортной инфраструктуры - от 50м до 100 м;

Запрещается:

- строительство предприятий и коммунальных объектов I, II, III классов вредности, реконструкция и перепрофилирование существующих производств и объектов коммунального назначения с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;

- строительство жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

Ст.45 «П-4» Зона «Коммунальная для хранения маломерного водного транспорта»

Основные виды разрешенного использования:

- водный транспорт (размещение речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок) (7.3);

- общее пользование водными объектами (использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах) (11.1).

Основные виды условно разрешенного использования:

- склады (размещение складов, погрузочных терминалов и доков) (6.9);

- связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания) (6.8);

- отдых (создание и уход за прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них) (5.0);

- общественное питание (размещение ресторанов, кафе, столовых, закусочных, баров) (4.6);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) (код 3.4.1).

Вспомогательные виды условно разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей) (4.9);

- объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) (4.9.1);

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) (3.1).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность объектов для хранения маломерного водного моторного транспорта – до двух этажей включительно;
- минимальная площадь предоставляемых земельных участков для хранения маломерного водного моторного транспорта – 0.01га;
- максимальная площадь предоставляемых земельных участков для хранения маломерного водного моторного транспорта – 0.02га.

Запрещается:

- хранение и содержание любого водного моторного транспорта, кроме маломерного;
- сооружение помещений жилого назначения;
- строительство и расширение жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

Ст. 46 «СН-1» Зона «Кладбище действующее»

Зона представляет собой территорию, функциональное предназначение которой определено утвержденным Генпланом.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Законе РФ от 12.01.96 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, размещение соответствующих культовых сооружений) (12.1).

Основные виды условно разрешенного использования:

- деловое управление (размещение административных зданий комплекса похоронного обслуживания (4.1);
- ритуальная деятельность (размещения крематориев (12.1);
- религиозное использование (размещения церквей, мечетей, синагог и иных мест отправления религиозных культов) (3.7);
- бытовое обслуживание (размещения похоронных бюро) (3.3);
- производственная деятельность (размещение предприятий по производству похоронных принадлежностей) (6.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Требуется:

- охрана мест захоронения;
- разработка проекта планировки территории;
- озеленение и благоустройство территории;
- наличие транспортно-пешеходной сети, обеспечивающей необходимые проходы и проезды.

Запрещается:

- создание новых мест погребения не в соответствии с проектом планировки территории.

Ст. 47 «Л-1» Зона «Ландшафтная»

К ландшафтными зонам отнесены территории, покрытые лесом и кустарником, неудобные для строительства и иного использования открытые пространства, нарушенные и другие территории, на которых Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

Основные виды разрешенного использования:

- охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение

режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными) (9.1);

- лесные плантации (выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов) (10.2).

Основные виды условно разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) (1.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- заготовка древесины (рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов) (10.1).

Требуется:

- лесореконструктивные выборочные рубки.

Запрещается:

- производственные, складские здания и сооружения, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду;
- жилые дома;
- крупные коммуникационные объекты, нарушающие целостность ландшафта и препятствующие обеспечению его функций;
- неконтролируемые рубки, сведение лесных угодий под строительство.

Ст. 48 «Р-1» Зона «Рекреационная»

Данная территориальная зона представляет собой земельные участки озелененных территорий общего пользования с соответствующими объектами для кратковременного отдыха: парками, скверами, выполняющими активные рекреационные функции с допустимой рекреационной нагрузкой до 50 чел/га с площадью свободных территорий для озеленения не менее 70%.

Основные виды разрешенного использования:

- природно-познавательный туризм (организация ежедневного и еженедельного массового кратковременного отдыха пассивного и активного характера в парках, скверах; проведение благоустройства и обустройства территории с целью обеспечения выполнения и сохранения рекреационных функций; организации специализированных парков и садов (детских, спортивных, выставочных, зоологических и др.) (5.2);

- спорт (строительство спортивно-развлекательных комплексов при сохранении нормативной степени озеленения, спортплощадок, открытых эстрад, танцплощадок, залов игровых автоматов, аттракционов и др.) (5.1).

Основные виды условно разрешенного использования:

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.) (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Запрещается:

- строительство жилых домов, сооружений и объектов общественно-делового, культурно-бытового, коммунального и производственного назначения;
- несанкционированная рубка зеленых насаждений.

Ст. 49 «Р-2» Зона «Рекреационная лесопарковая»

Данная территориальная зона включает в себя леса, лесопарки.

Основные виды разрешенного использования:

- природно-познавательный туризм (организация кратковременного, массового, организованного и самостоятельного отдыха населения с допустимой рекреационной нагрузкой: на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел/га; на участках леса массового самостоятельного отдыха – до 10 чел/га; размещение объектов и их комплексов для культурно-массовых и спортивных мероприятий для населения различных возрастных групп; прокладка дорожно-тропиночной сети; проведение мероприятий по благоустройству лесопарка; устройство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и др. (5.2).

Основные виды условно разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) (1.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.) (4.4);
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц

коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1).

Требуется:

- наличие системы мобильных средств обслуживания рекреантов, свободно перемещающихся по лесопарку, охватывающих места неорганизованного массового отдыха и участки сезонного использования.

Запрещается:

- строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунальных, складских и иных объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;

- дачное и жилищное строительство;

- вырубка любых зеленых насаждений, кроме рубок ухода.

Раздел II Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям

Ст. 51 «СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная производственных предприятий»

Допускается:

- размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

- размещать в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий новые профильные, однотипные объекты при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Требуется:

- учитывать выбросы автомагистрали, расположенной в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающую к санитарно-защитной зоне, в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Запрещено:

- размещать в санитарно-защитных зонах жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- размещать в санитарно-защитных зонах и на территориях объектов других отраслей промышленности объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых

продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

- рассматривать санитарно-защитную зону или какую-либо ее часть как резервную территорию объекта и использовать для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны;

- включать автомагистраль, расположенную в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающую к санитарно-защитной зоне, в ее размер.

Ст. 52 «СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач устанавливаются санитарные разрывы на следующих расстояниях от проекции на землю по обе стороны от крайних фаз проводов в направлении, перпендикулярном ЛЭП:

- для ЛЭП 220 кВ – 25 м;
- для ЛЭП 110 кВ – 20 м;
- для ЛЭП 35 кВ – 15 м.

Допускается:

- сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля и регулировании высоты зеленых насаждений.

Запрещается:

- новое строительство жилых и общественных зданий;
- предоставление земель под огороды, сады;
- размещение сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а также складов нефти и нефтепродуктов;
- проведение работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами;
- выполнение ремонта машин и механизмов;
- остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач.

Ст. 53 «СЗ-9» Зона «Инженерной защиты от затопления»

В зоне «Инженерной защиты от затопления» разрешается градостроительная деятельность, в том числе в форме размещения объектов капитального строительства, в соответствии с нормами СНиП 2.06.15-85.

Для застроенных или подлежащих застройке объектами капитального строительства территорий «Зоны «Инженерной защиты от затопления», должна быть предусмотрена их защита от затопления в соответствии со СНиП 2.06.15-85.

За расчетный горизонт высоких вод принимается отметка наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет (1% паводок).

До принятия мер по инженерной защите от затопления в соответствии со СНиП 2.06.15-85 в зоне «Инженерной защиты от затопления» запрещается градостроительная деятельность в части размещения объектов капитального строительства.

В зоне «Инженерной защиты от затопления» разрешается организация массового сезонного отдыха граждан, не связанного с размещением объектов капитального строительства.

Информация из СНиП 2.06.15-85:

Требуется:

1) разработка при проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления;

2) обеспечение при защите территории населенных пунктов, промышленных и коммунально-складских объектов:

- бесперебойного и надежного функционирования и развития городских, градостроительных, производственно-технических, коммуникационных, транспортных объектов, зон отдыха и других территориальных систем и отдельных сооружений народного хозяйства;

- нормативных медико-санитарных условий жизни населения;
- нормативные санитарно-гигиенические, социальные и рекреационные условия защищаемых территорий;

3) обеспечение при защите от затопления и подтопления месторождений полезных ископаемых и горных выработок:

- охраны недр и природных ландшафтов;
- безопасного ведения открытых и подземных разработок месторождений полезных ископаемых, в том числе нерудных материалов;
- исключения возможности техногенного затопления и подтопления территорий, вызываемых разработкой месторождений полезных ископаемых.

4) обеспечение при защите сельскохозяйственных земель и природных ландшафтов:

- интенсификации производства сельскохозяйственной, лесной и рыбной продукции;

- создания оптимальных агротехнических условий;
- регулирования гидрологического и гидрогеологического режимов на защищаемой территории в зависимости от функционального использования земель;

- комплексного и рационального использования и охраны земельных, водных, минерально-сырьевых и других природных ресурсов.

5) при защите природных ландшафтов вблизи городов и населенных пунктов:

- использование территории для создания санитарно-защитных зон, лесопарков, лечебно-оздоровительных объектов, зон отдыха, включающих все

виды туризма, рекреации и спорта.

6) использование в качестве основных средств инженерной защиты обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и отдельные дренажи и другие защитные сооружения;

7) использование в качестве вспомогательных средств инженерной защиты естественных свойств природных систем и их компонентов, усиливающих эффективность основных средств инженерной защиты (повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети путем расчистки русел и стариц, фитомелиорация, агролесотехнические мероприятия и т.д.);

8) включение в состав проекта инженерной защиты территории организационно-технических мероприятий, предусматривающих обеспечение пропуска весенних половодий и летних паводков.

9) образование в результате инженерной защиты на застраиваемых территориях единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, затопления и подтопления при создании водохранилищ и каналов, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей;

10) проектирование единых комплексных территориальных систем инженерной защиты независимо от ведомственной принадлежности защищаемых территорий и объектов;

11) определение необходимости защиты территорий пойм рек от естественных затоплений потребностью и степенью использования отдельных участков этих территорий под городскую или промышленную застройку, или под сельскохозяйственные угодья, а также месторождения полезных ископаемых;

12) определение расчетных параметров затоплений пойм рек на основе инженерно-гидрологических расчетов в зависимости от принимаемых классов защитных сооружений согласно разд.2. СНиП 2.06.15-85 с учетом видов затоплений : глубоководных (глубина свыше 5 м), среднее (глубина от 2 до 5 м), мелководных (глубина покрытия поверхности суши водой до 2 м);

13) определение границы территорий техногенного затопления при разработке проектов водохозяйственных объектов различного назначения и систем отвода отработанных и сточных вод от промышленных предприятий, сельскохозяйственных земель и горных выработок месторождений полезных ископаемых.

14) оценка отрицательного влияния затопления существующими или проектируемыми водохранилищами в зависимости от режимов сработки водохранилища и продолжительности действия затопления на прибрежную территорию с учетом видов затоплений: постоянного затопления - ниже отметки уровня мертвого объема (УМО); периодического - между отметками нормального подпорного уровня (НПУ) и УМО; временного (форсирование уровня водохранилища выше НПУ).

15) учет при оценке отрицательных воздействий подтопления территории глубины залегания грунтовых вод, продолжительности и интенсивности

проявления процесса, гидрогеологических, инженерно-геологических и геокриологических, медико-санитарных, геоботанических, зоологических, почвенных, агрохозяйственных, мелиоративных, хозяйственно-экономических особенностей района защищаемой территории;

16) учет при оценке ущерба от подтопления застройку территории, классов защищаемых сооружений и объектов, ценности сельскохозяйственных земель, месторождений полезных ископаемых и природных ландшафтов;

17) учет при разработке проектов инженерной защиты от подтопления следующих источников подтопления: распространение подпора подземных вод от водохранилищ, каналов, бассейнов ГАЭС и других гидротехнических сооружений, подпора грунтовых вод за счет фильтрации с орошаемых земель на прилегающие территории, утечку воды из водонесущих коммуникаций и сооружений на защищаемых территориях, атмосферных осадков, с учетом возможности одновременного проявления отдельных источников подтопления или их сочетаний;

18) определение зоны подтопления на прибрежной территории проектируемого водохранилища или другого водного объекта следует определять прогнозом распространения подпора подземных вод при расчетном уровне воды в водном объекте на базе геологических и гидрогеологических изысканий, а на существующих водных объектах - на основе гидрогеологических исследований;

19) определение зоны распространения подпора грунтовых вод от орошаемых земель на сопряженные территории на основе водобалансовых и гидродинамических расчетов, результатов геологических и почвенных изысканий с учетом:

- степени атмосферного увлажнения защищаемых территорий;
- потерь воды из водонесущих коммуникаций и емкостей;

20) сопоставление прогнозных количественных характеристик подтопления для освоенных территорий с фактическими данными гидрогеологических наблюдений и выявление в случае превышения фактических данных над прогнозными надлежит выявлять дополнительные источники подтопления.

21) учет при инженерной защите городских и промышленных территорий отрицательного влияния подтопления на:

- изменение физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивность грунтовых вод;
- надежность конструкций зданий и сооружений, в том числе возводимых на подрабатываемых и ранее подработанных территориях;
- устойчивость и прочность подземных сооружений при изменении гидростатического давления грунтовой воды;
- коррозию подземных частей металлических конструкций, трубопроводных систем, систем водоснабжения и теплофикации;
- надежность функционирования инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования вследствие проникания воды в подземные помещения;
- проявление суффозии и эрозии;
- санитарно-гигиеническое состояние территории;
- условия хранения продовольственных и непродовольственных товаров в подвальных и подземных складах.

Глава III. Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты

Ст. 54 «ИТ-1» Зона «Автомобильного транспорта»

Зона «Автомобильный транспорт» представляет собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного, велосипедного и пешеходного движения на территории поселения, выделяется в границах красных линий в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (Генпланом, проектами планировки, проектами межевания) с учетом требований пожарных, санитарно-гигиенических правил и норм, требований гражданской обороны и

подразделяется на:

-коммуникационные коридоры магистральных дорог, обеспечивающих транспортную связь на отдельных участках, преимущественно грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки, а также, обеспечивающие выход магистральных улиц на внешние направления. Выделяются: в застройке - в красных линиях шириной 50-70 метров; вне застройки - в полосе отвода, размеры которой определяются в соответствии с проектом дороги и строительными нормами;

-коммуникационные коридоры магистральных улиц, обеспечивающие транспортную связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами, выделяются в застройке в границах красных линий шириной 30-50 м, улицы с бульварами и открытым каналом – 50-70 м;

-коридоры улиц местного значения, обеспечивающие транспортные и пешеходные связи, а также выходы на магистральные улицы и дороги, выделяются: в застройке - в границах красных линий шириной 7-30 метров. К ним относятся улицы в жилой, промышленно-коммунальной, складской застройке, пешеходные улицы, велодорожки, хозяйственные проезды;

-коридоры дорог местного значения, обеспечивающие транспортные связи в пределах промышленных и коммунально-складских зон, а также выходы на магистральные улицы и дороги и подлежащие выделению в застройке - в границах красных линий шириной 10-30 метров, вне застройки - в полосе отвода дороги.

В коридоре магистральных дорог разрешается:

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;

- размещение остановочных и видовых площадок, местных проездов, уширений дороги;

- размещение комплексов дорожных и автомобильных эксплуатационных зданий, и сооружений, комплексов обслуживания пассажирского и грузового движения, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных коммуникаций в соответствии с утвержденными проектами.

В коридоре магистральных улиц в пределах красных линий разрешается:

- размещение проезжей части, велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

- размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- размещение павильонов остановочных пунктов общественного транспорта.

В коридоре местных улиц в пределах красных линий разрешается:

- размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

В коридоре местных дорог разрешается:

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог.

В коридорах магистральных дорог разрешается по согласованию:

- размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов и стоянок для временной парковки автомобилей, полустационарных архитектурных форм (киосков, павильонов), фургонов.

В коридорах магистральных улиц разрешается по согласованию:

- размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, полустационарных архитектурных форм, предназначенных для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания), стоянок для временной парковки автомобилей.

Требуется:

- ограничение высоты размещенных в границах красных линий всех дорог и улиц объектов, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию, а также, попадающих в треугольник видимости на транспортных пересечениях объектов недвижимости, полустационарных архитектурных форм (киосков, павильонов), передвижных объектов (фургонов), реклам, малых архитектурных форм, деревьев и кустарников - не более 0,5 м.

Ст.55 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура»

Зона инженерной инфраструктуры – территория в границах технических зон, действующих и проектируемых инженерных сооружений, и коммуникаций, предназначенная для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений, и коммуникаций.

В зоне инженерной инфраструктуры разрешается:

- размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;

- прокладка под тротуарами (или разделительными полосами) тепловых сетей в общих траншеях, а других сетей - только в каналах или тоннелях;

- размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации;

- прокладка под полосой между красной линией и линией застройки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации).

- размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;
- размещение на междомагистральных территориях в сложившейся застройке при условии установления публичных сервитутов инженерных сетей как наземных, так и в тоннелях.

В зоне инженерной инфраструктуры требуется:

- соблюдение режима регулирования градостроительной деятельности в пределах зоны в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- соблюдение государственных технических регламентов и специальных требований по обеспечению нормативных расстояний от выше перечисленных объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;
- благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон за счет владельцев этих сооружений и коммуникаций

Глава IV. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты

Ст.56 «ТВО» Территория «Водные объекты»

Территорию «Водные объекты» составляют поверхностные общедоступные водные объекты общего пользования, являющиеся частью водного фонда Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется, исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд, правил охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации в соответствии с Градостроительным кодексом, Земельным кодексом и Водным Кодексом, Российской Федерации.

Утверждение правил охраны жизни людей на водных объектах осуществляется органом государственной власти Красноярского края после их согласования с территориальным органом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, специально уполномоченным решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по Красноярскому краю, Министерством природных ресурсов Российской Федерации и Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации, а также с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в случае, когда водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, предоставлены в пользование для обеспечения обороны страны и безопасности государства. Согласование осуществляется в срок не более 1 месяца.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Красноярского края.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям а органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность

которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Использование водных объектов общего пользования требует обеспечения условий сохранения их естественного водного баланса и позволяет в соответствии с действующим законодательством строительство и эксплуатацию водозаборных сооружений, использование ресурса пресных вод на хозяйственно - бытовые нужды, размещение выпуска очищенных сточных вод в соответствии с правилами охраны поверхностных вод от загрязнения и не допускает сброса неочищенных и поверхностных ливневых стоков и сточных вод от предприятий.

Ст. 57 «ВЗ» Зона «Водоохранная»

Водоохранные зоны - территории, прилегающие к водным объектам, на которых устанавливается специальный режим для предотвращения загрязнения, засорения и истощения вод, сохранения среды обитания животного и растительного мира.

Ширина водоохраной зоны для рек на территории Поселения составляет не менее:

- для реки Енисей - 200м;
- для реки Костылевка - 50м.

Разрешается:

- размещение объектов жилой зоны;
- размещение объектов общественно-деловой зоны;
- размещение объектов ландшафтной зоны;
- размещение объектов рекреационной зоны.

Запрещается:

- строительство новых и расширение действующих промышленных и других объектов, прямо или косвенно влияющих на санитарно-техническое состояние водного объекта и прилегающую к нему растительность;
- размещение и строительство складов для хранения горюче-смазочных материалов, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- размещение площадок для складирования промышленных и бытовых отходов, шламонакопителей, золоотвалов;
- размещение кладбищ и скотомогильников;

- размещение накопителей сточных вод;
- размещение стоянок транспортных средств за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение новых дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 м и крутизне склонов более 3 градусов;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других;
- использование для любых целей хлорорганических пестицидов, химических и биологических препаратов с неустановленной для вод водоемов хозяйственно-питьевого использования ПДК;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- использование сточных вод для удобрения почв;
- сброс неочищенных стоков в соответствии с СанПиН 4630-88 “Санитарными правилами и нормами охраны поверхностных вод от загрязнения” в реки, балки и овраги с постоянно или временно действующими водотоками.

В пределах водоохранной зоны установлены прибрежные защитные полосы (ПЗП), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения. Минимальная ширина ПЗП устанавливается в зависимости от крутизны склонов прилегающих территорий.

Виды угодий, прилегающих к водному объекту	Ширина прибрежной защитной полосы (метров) при крутизне склонов прилегающих территорий		
	Обратный и нулевой уклон	Уклон до 3 градусов	Уклон более 3 градусов
Пашня	15-30	35-55	55-100
Луга, сенокосы	15-25	25-35	35-50
Лес, кустарник	35	35-50	55-100

ПЗП должны быть засеяны многолетними травами, а на границе посажена кустарниковая растительность.

В районах с полным инженерным обеспечением при организации ливневой канализации допускается совмещать ПЗП с парапетом набережной.

В прибрежной полосе:

Разрешается:

- размещение объектов водоснабжения;

- размещение объектов рекреации.

Запрещается:

- предоставление земельных участков для сельскохозяйственного использования;
- предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Ст. 58 «ЗСО-2» Зона «Санитарной охраны подземных водных источников»

Зоны санитарной охраны водных источников устанавливаются для санитарной охраны поверхностных водных источников - ЗСО-1, подземных водных источников – ЗСО-2 и водопроводов питьевого назначения – ЗСО-3.

Основной целью создания и обеспечения правового режима в «ЗСО» является санитарная охрана от загрязнения **источников водоснабжения и водопроводных сооружений**, а также территорий, на которых они расположены.

«ЗСО» организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

«ЗСО» организуются в составе **трех поясов: первый пояс** «строгого режима» включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала, назначением которого является **защита** места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. **Второй и третий пояса** (пояса ограничений) включают территории, предназначенные для **предупреждения** загрязнения воды источников водоснабжения.

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса «ЗСО-2» группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса «ЗСО-2» допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Граница второго пояса «ЗСО» определяется гидродинамическими расчетами.

Мероприятия по первому поясу «ЗСО-2»

Требуется:

- планировка для отвода поверхностного стока воды за пределы территории первого пояса;

- озеленение, ограждение и обеспечение охраной;
- твердое покрытие дорожек к сооружениям;
- оборудование зданий канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенных за пределами первого пояса «ЗСО» с учетом требований санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса «ЗСО» при их вывозе.

Запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия по второму и третьему поясам «ЗСО-2»

Требуется:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, создающие опасность загрязнения водоносных горизонтов.

Запрещается:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова без согласования с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса «ЗСО-2» только при условии использования защищенных подземных вод и выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Дополнительные мероприятия по второму поясу «ЗСО-2»

Запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, создающие опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.