

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
АРХИТЕКТУРНО - ПРОЕКТНОЕ БЮРО «КВАРТАЛ»

---

Заказ: Муниципальный контракт № 35 от 26.11.2007г.  
Заказчик: Администрация Емельяновского района Красноярского края

**ПРОЕКТ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО  
ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**Том II  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования поселок Емельяново  
Емельяновского района Красноярского края**



Красноярск, 2012 г.

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО»**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО**

**РЕШЕНИЕ**

**от №**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО  
ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей \_\_\_\_\_ Устава муниципального образования поселок Емельяново, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района согласно приложению.
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки.

Глава муниципального образования поселок Емельяново

Бычков О.А.

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района Красноярского края выполнены в соответствии со Схемой территориального планирования Емельяновского района, разработанной АПБ «Квартал» и утвержденной Решением Емельяновского районного Совета депутатов от 03.02.2012 г. №27-121Р, а также с учетом Генерального плана муниципального образования поселок Емельяново (Том 1 данного проекта).

Разработка ПЗЗ велась в соответствии с требованиями действующих федеральных и краевых законодательных актов, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации
- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**Целью разработки Правил землепользования и застройки являлось:**

-обеспечение достижения градостроительными средствами устойчивого развития территории муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского муниципального района Красноярского края, создание благоприятных условий проживания населения, исходя из совокупности экологических, экономических, социальных и иных факторов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение органов местного самоуправления муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского муниципального района правовым основанием для регулирования использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства) на территории поселения.

**Задача проекта** - создание свода нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования поселок Емельяново.

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района Красноярского края разработаны ООО АПБ «Квартал» в соответствии с Муниципальным контрактом № 35 от 26.11.2007г.

Директор	Ковалева Н.А.
Главный архитектор проекта	Вершинская Л.А.
Главный специалист	Углова Т.В.

**Настоящие правила состоят из трех разделов:**

Раздел I – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Раздел I содержит 25 статей (ст.1- ст.25)

Раздел II – содержит карты (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Раздел II состоит из 2 статей (ст. 26-ст.27).

Раздел III – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Раздел III состоит из 11 статей (ст.28- ст.38).

Настоящие Правила распространяются на территории в границах населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования поселок Емельяново – р.п.Емельяново, д.Крутая, п.Логовой, д.Мужичкино, д.Сухая, д.Творогово.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования поселок Емельяново предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

## СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ, ПРИНЯТИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	8
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах.....	8
Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования поселок Емельяново, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил .....	21
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	23
Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила.....	23
Статья 5. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	25
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим отношениям, до введения в действие настоящих Правил.....	26
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам .....	26
Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территорий .....	27
Статья 9. Градостроительная подготовка территории, образование земельных участков и (или) формирование их границ .....	28
Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	30
Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории .....	33
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.....	34
Статья 13. Градостроительный регламент .....	35
Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	37
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства гражданами и юридическими лицами.....	38
Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	41
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	41
Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	43
Статья 19. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.....	44
Статья 20. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд .....	44
Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов.....	47
Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов.....	48
Статья 23. Требования к размещению временных объектов .....	49
Статья 24. Требования к благоустройству сельских населенных пунктов и внешнему облику объектов капитального строительства и временных объектов.....	49
Статья 25. Требования к размещению объектов торговли, культуры, культурно- развлекательных объектов и комплексов.....	50
Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	51

Статья 26. Общие положения.....	51
Статья 27. Перечень видов территориальных зон и их кодовые обозначения.....	51
<b>Раздел III. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>53</b>
Статья 28. Жилые зоны.....	53
Статья 29. Общественно-деловые зоны .....	58
Статья 30. Зоны сельскохозяйственного использования.....	60
Статья 31. Зоны рекреационного назначения .....	61
Статья 32. Производственные и коммунальные зоны .....	62
Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры .....	65
Статья 34. Зоны специального назначения .....	66
Статья 35. Зоны перспективной застройки .....	67
Статья 36. Зоны естественного ландшафта.....	67
Статья 37. Зоны резервных территорий .....	68
Статья 38. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия .....	68

Раздел I. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ, ПРИНЯТИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК ЕМЕЛЬЯНОВО И ВНЕСЕНИЯ  
В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах**

1. Понятия и термины градостроительного, гражданского, земельного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в настоящих Правилах, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства.

2. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

- акт о выборе земельного участка - документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования поселок Емельяново;

- блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

- боковые границы участка - границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка и разделяют два соседних земельных участка;

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;



- вновь выявленный объект культурного наследия - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

- водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

- временные сооружения - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомобильный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги и др.);

- временные сооружения для нужд строительного процесса - сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

- высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- градостроительное задание - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново. Подготовку документа, срок действия которого совпадает со сроком действия Постановления, осуществляет муниципальное бюджетное учреждение «Отдел архитектуры и градостроительства Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Емельяновского района»;

- градостроительное заключение - информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставления в собственность земельных участков;

- градостроительное зонирование - зонирование территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования поселок Емельяново, в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- градостроительные изменения - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- градостроительная подготовка территорий - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

- градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

- градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации, и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- градостроительный регламент - устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

- задняя граница участка - граница участка, как правило, противоположная (или параллельная) лицевой границе земельного участка;

- заказчик - гражданин или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

- застройщик - гражданин, юридическое лицо или предприниматель, являющийся правообладателем земельного участка и обеспечивающий на этом земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

- зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, зеленые насаждения озеленения сельских улиц);

- зеленые насаждения ограниченного пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

- зеленые насаждения внутриквартального озеленения - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов;

- земельные участки как объекты градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

- зоны санитарной охраны - территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

- зоны охраны объектов культурного наследия - территории с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных

регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

- зоны с особыми условиями использования территорий - территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями, охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

- инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

- инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново.

- капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

- карта градостроительного зонирования - карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

- квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания;

- коэффициент застройки - отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

- коэффициент строительного использования земельного участка - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

- коэффициент озеленения - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

- красные линии (далее - также основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

- линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- лицевая граница участка - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

- многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

- объект капитального строительства - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

- объекты некапитального строительства - временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

- объект культурного наследия (памятник истории и культуры) - объект недвижимого имущества, представляющий собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства и являющийся подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры, имеющий особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

- ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Красноярского края и нормативными правовыми актами администрации Емельяновского района в сфере экологической и

санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- отступ здания, сооружения (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

- подзона территориальной зоны - часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подрядчик - гражданин или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

- предельные размеры земельных участков, установленные органом местного самоуправления, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

- прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

- проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а



также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

- проект планировки территории линейного объекта - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории, как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

- план межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления гражданам и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - решение органа местного самоуправления, оформленное в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающее правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Красноярского края, нормативными правовыми актами администрации муниципального образования Емельяновский район;

- разрешение на условно разрешенный вид использования - решение органа местного самоуправления, оформленное в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающее правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

- резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд муниципального образования поселок Емельяново - деятельность администрации Емельяновского района по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд муниципального образования поселок Емельяново, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

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

- санитарно-защитная зона - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По

функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

- строительный контроль - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

- строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

- территориальные зоны - зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново определены границы и установлены градостроительные регламенты, уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории;

- территории общего пользования - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

- территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия. На такой земельный участок градостроительные регламенты не устанавливаются, а, следовательно, требования градостроительного регламента, установленные для территориальной зоны, в границах которой такой участок расположен, на него не распространяются;

- технические регламенты - документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования

(продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

- технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных) и территорий транспортных сооружений (развязок и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

- условно разрешенные виды использования - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

- частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

- ширина участка по лицевой границе - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

- элемент планировочной структуры - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

- этаж - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

- этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

## **Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования поселок Емельяново, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил**

1. Органами местного самоуправления, а также органами, создаваемыми Главой муниципального образования поселок Емельяново, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования поселок Емельяново, являются:

- 1) Совет депутатов муниципального образования поселок Емельяново;
- 2) Глава муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района (далее также - глава);
- 3) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района (далее - комиссия).

В администрации муниципального образования поселок Емельяново могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории населенных пунктов муниципального образования.

2. Совет депутатов муниципального образования поселок Емельяново осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) утверждает правила землепользования и застройки территории населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района и вносит изменения в правила;

2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

3. Глава осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования поселок Емельяново, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

2) направляет правила землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления;

3) принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

4) утверждает подготовленную на основании Генерального плана муниципального образования поселок Емельяново документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

7) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил, если это установлено нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления;

8) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района;

9) утверждает состав и порядок деятельности комиссии;

10) в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования поселок Емельяново, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования, проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

11) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

4. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования поселок Емельяново является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования поселок Емельяново и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми администрацией муниципального образования поселок Емельяново.

Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) обеспечивает разработку проекта правил землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново, проекта о внесении в них изменений;

2) проводит публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района, проекту о внесении изменений в Правила, вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) рассматривает вопросы, связанные с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех граждан, юридических и должностных лиц.

Органы местного самоуправления муниципального образования поселок Емельяново обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте района в сети Интернет;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Отделе архитектуры и градостроительства Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Емельяновского района (далее – отдел архитектуры и градостроительства);
- предоставления гражданам и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

### **Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

- несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования поселок Емельяново, возникшее в результате внесения в Генеральный план муниципального образования поселок Емельяново изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования поселок Емельяново;

- гражданами или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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 изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе.

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



## **Статья 5. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории (далее - публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования населения муниципального образования поселок Емельяново по вопросам землепользования и застройки населенных пунктов, реализации права граждан и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами местного самоуправления муниципального образования поселок Емельяново решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Публичные слушания проводит комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования поселок Емельяново.

3. Порядок информирования населения муниципального образования поселок Емельяново о подготовке внесения изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов муниципального образования Емельяновский район.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории населенных пунктов, имеющей в составе условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовленные до вступления в силу Правил, рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования поселок Емельяново как соответствующие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решений по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и (или) предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим отношениям, до введения в действие настоящих Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Емельяновский район по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные гражданам и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид использования, который не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в настоящих Правилах;

- имеют вид использования, который поименован как разрешенный для соответствующих зон в настоящих Правилах, но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования Емельяновский район.

## **Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам

после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид функционального использования не допускается.

## **Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территорий**

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, применительно к следующим случаям:

- с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- в целях реконструкции по инициативе собственников существующих объектов капитального строительства;
- с целью развития застроенных территорий;
- с целью образования земельных участков, на которых расположены существующие объекты капитального строительства;
- градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

- градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

- в целях предоставления земельных участков территорий общего пользования для возведения линейных объектов капитального строительства;

- в целях создания зон отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

- иным случаям.

## **Статья 9. Градостроительная подготовка территории, образование земельных участков и (или) формирование их границ**

1. Градостроительная подготовка территории и образование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям, а также землям, права на которые не разграничены, в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки документации в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом муниципального образования поселок Емельяново. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений, которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащим им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и образованию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

2) образование земельных участков посредством проведения межевых (землеустроительных) работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, для выдачи разрешения на строительство, а также для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Земельные участки, образованные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц, и не изъяты из оборота.

9. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе администрации муниципального образования Емельяновский район, муниципального образования поселок Емельяново, граждан и юридических лиц.

#### **Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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.

Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.

Планировка территории населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются администрацией муниципального образования поселок Емельяново с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе - разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

- границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых (изменяемых) земельных участков, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

б) линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

д) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

е) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

ж) границы земельных участков, планируемых для предоставления гражданам или юридическим лицам для строительства;

з) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

и) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления гражданам и юридическим лицам для строительства, а



также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями Главы муниципального образования поселок Емельяново и далее внесения в Правила этих изменений.

### **Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается решением администрации муниципального образования поселок Емельяново по инициативе органа, осуществляющего управление в области градостроительства и архитектуры, либо на основании предложений граждан или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории граждане или юридические лица вправе представить в Отдел архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Отдел архитектуры и градостроительства принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования поселок Емельяново или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании

решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Совета депутатов муниципального образования поселок Емельяново с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Отдел архитектуры и градостроительства направляет Главе муниципального образования поселок Емельяново подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава муниципального образования поселок Емельяново с учетом протокола 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 в Отдел архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных замечаний протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования поселок Емельяново, Совет депутатов муниципального образования поселок Емельяново вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

### **Статья 13. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами Схемой территориального планирования муниципального образования Емельяновский района и проектом генерального плана муниципального образования поселок Емельяново;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным одновременно в одной из территориальных зон и в одной или более зонах с особыми условиями использования территорий, применяются градостроительные регламенты, установленные для всех этих зон.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами для территориальной зоны (подзоны);

- градостроительному регламенту, установленному в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах границ соответствующей зоны (соответствующих зон) с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

9. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов

Российской Федерации или уполномоченными органами районного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

10. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, землибереговой полосы и прибрежные полосы, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, 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.

12. Реконструкция указанных в пункте 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом 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 градостроительным регламентом.

13. В случае если использование указанных в пункте 11 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.

#### **Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

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

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Гражданин или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства гражданами и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново осуществляется в соответствии с градостроительными

регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства РФ.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляться самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если: применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны; планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

3. В случае если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования таких объектов осуществляется путем получения разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев,

определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.



**Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- коэффициент застройки;
- коэффициент свободных территорий;
- иные показатели.

2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. 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. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, то публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. 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, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте района в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования поселок Емельяново о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования поселок Емельяново.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования поселок Емельяново в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на

условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органа местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. Гражданин или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением Совета депутатов муниципального образования поселок Емельяново, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования поселок Емельяново.

6. Глава муниципального образования поселок Емельяново в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Граждане или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 19. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд**

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

#### **Статья 20. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд**

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным земельным законодательством.

1. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Красноярского края в области регулирования земельных отношений, настоящими Правилами, нормативно-правовыми актами Совета депутатов и администрации муниципального образования Емельяновский район.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;
- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

5. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию и вступает в силу после его опубликования в официальных средствах массовой информации муниципального образования Емельяновский район.

6. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками муниципального образования поселок Емельяново, направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в орган, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

7. Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

8. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- истечением указанного в решении срока резервирования земель;
- предоставлением в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

- отменой решения о резервировании земель;
- изъятием в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;

- решением суда, вступившим в законную силу.

9. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, уполномоченный орган администрации Емельяновского района обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости, сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

## **Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ.

2. В случае строительства наземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по Схемой территориального планирования и проектом генерального плана, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

3. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог, железнодорожных путей общего и необщего пользования и др.), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

4. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

5. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации следует предусматривать шумозащитные мероприятия в соответствии с законодательством, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, строительными нормами и правилами, требованиями технических регламентов.

## **Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ.

2. В случае строительства подземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по Схемой территориального планирования и проектом генерального плана, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

3. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

4. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление сельских территорий.

5. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

6. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

7. Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в орган архитектуры и градостроительства проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

8. Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.



### **Статья 23. Требования к размещению временных объектов**

1. Размещение временных объектов должно осуществляться с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

2. Требования к размещению временных объектов, а также порядок их размещения устанавливаются правовыми актами администрации муниципального образования Емельяновский район.

3. Запрещается размещение временных объектов в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения, на газонах, проезжей части улиц и дорог, а также на земельных участках, предоставленных для строительства, если иное не установлено законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. Временный объект подлежит демонтажу по окончании установленного правовым актом администрации муниципального образования Емельяновский район срока его размещения.

### **Статья 24. Требования к благоустройству сельских населенных пунктов и внешнему облику объектов капитального строительства и временных объектов**

1. Благоустройство сельских территорий, ремонт, покраска и архитектурно-художественное оформление объектов капитального строительства и временных объектов должны осуществляться с учетом документов территориального планирования и документации по планировке территории, а также на основании проектной документации (проекта временного объекта), иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами.

2. До ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, сдачи временных объектов застройщик или владелец временного объекта обязан выполнить их архитектурно-художественное оформление, а также работы по благоустройству территории в соответствии с проектной документацией (проектом временного объекта), за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

3. При проведении работ, предусмотренных в части 1 настоящей статьи, необходимо:

- учитывать исторически сложившийся облик сельской застройки;
- выполнять масштабное и соподчиненное включение современных элементов в сложившиеся архитектурные ансамбли застройки;

- применять комплексный подход для отдельных улиц и архитектурных ансамблей (в том числе при проектировании цветового решения фасадов).

**Статья 25. Требования к размещению объектов торговли, культуры, культурно-развлекательных объектов и комплексов**

Объекты торговли, культуры, культурно-развлекательные объекты и комплексы с массовым пребыванием населения должны обеспечиваться стоянками автотранспорта и площадками для временной парковки автотранспорта в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

## Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### **Статья 26. Общие положения**

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново обозначены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Карты градостроительного зонирования населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново приведены в приложениях №1-6 к настоящим Правилам.

### **Статья 27. Перечень видов территориальных зон и их кодовые обозначения**

1. Настоящими Правилами на территории населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

- 1) жилые зоны:
  - а) зоны жилой усадебной застройки (Ж.1);
  - б) зоны жилой малоэтажной застройки (Ж.2);
  - в) зоны жилой застройки средней этажности (Ж.3);
- 2) общественно-деловые зоны (ОД);
- 3) зоны сельскохозяйственного использования (СХ);
- 4) зоны рекреационного назначения (Р);
- 5) производственные и коммунальные зоны:
  - а) зоны производственных территорий I-III класса опасности (П.1);
  - б) зоны производственных территорий IV-V класса опасности (П.2);
  - в) коммунально-складские зоны (П.3);
- 6) зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:
  - а) зоны автомобильного транспорта (ИТ.1);
  - б) зоны инженерной инфраструктуры (ИТ.2);
  - в) зоны воздушного транспорта
- 7) зоны специального назначения:
  - а) зоны ритуального назначения (СН.1);
  - б) зоны санитарно-технического назначения (СН.2);
  - в) зоны режимных территорий (СН.3)
- 8) зоны перспективной застройки (ПЗ);

9) зоны естественного ландшафта (ЕЛ);

10) зоны резервных территорий (РТ).

2. Зоны с особыми условиями использования территорий, границы которых отображены в приложениях на картах градостроительного зонирования, связаны с охраной объектов культурного наследия, а также с санитарными и экологическими ограничениями.

На картах градостроительного зонирования отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

1) санитарно-защитных зон;

2) водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов;

3) охранных зон электрических сетей;

4) придорожных полос автомобильных дорог;

5) зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (в

Приложении не приводятся);

6) территорий объектов культурного наследия.

7) особо охраняемых природных территорий;

8) свободной экономической зоны

Градостроительные регламенты в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

Раздел III. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ.  
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 28. Жилые зоны**

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки

1. Зоны жилой усадебной застройки обеспечивают формирование кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения многоквартирных и двухквартирных усадебных жилых домов.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) многоквартирные усадебные жилые дома;
- 2) двухквартирные усадебные жилые дома.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) садоводство, огородничество на приусадебном земельном участке;
- 2) хозяйственные постройки, теплицы, парники на приусадебном земельном участке;
- 3) отдельно стоящий, подземный или встроенно-пристроенный к жилому дому гараж на 1-2 легковые машины на приусадебном земельном участке;
- 4) индивидуальные бани на приусадебном земельном участке;
- 5) колодцы;
- 6) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 7) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 8) водонапорные башни;
- 9) трансформаторные;
- 10) котельные.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) малоэтажные секционные дома;
- 2) амбулаторно-поликлинические сооружения;
- 3) продовольственные магазины;
- 4) непродовольственные магазины;
- 5) предприятия бытового обслуживания.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность - не более 3 этажей;
- 2) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 600 кв. м до 2000 кв. м;
- 3) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома - не менее 20 м;
- 4) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;
- 5) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;
- 6) высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м;
- 7) коэффициент застройки - не более 0,3;
- 8) коэффициент свободных территорий - не менее 0,7;
- 9) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

## Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

1. Зоны жилой малоэтажной застройки обеспечивают правовые условия формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении многоквартирных домов малой этажности и других зданий, строений, сооружений не выше 3-х этажей.

### *2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) многоквартирные дома;
- 2) блокированные жилые дома.

### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 2) встроенно-пристроенный или подземный гараж на участке жилого дома;
- 3) объекты благоустройства и места парковки на земельном участке жилого дома;
- 4) объекты пожарной охраны;
- 5) амбулаторно-поликлинические сооружения;

- 6) отделения связи на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 7) кредитно-финансовые учреждения на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 8) аптека на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 9) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 10) продовольственные и непродовольственные магазины на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 11) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 12) продовольственные магазины;
- 13) непродовольственные магазины;
- 14) предприятия бытового обслуживания.

4. *Условно разрешенные виды использования:*

- 1) объекты дополнительного образования;
- 2) аптеки;
- 3) опорный пункт охраны порядка;
- 4) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 5) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 6) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 7) офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 8) кредитно-финансовые учреждения;
- 9) площадки для выгула собак;
- 10) гаражи;
- 11) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей.
- 12) водонапорные башни;
- 13) трансформаторные;
- 14) котельные.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность - не более 3 этажей;
- 2) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;

3) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

4) коэффициент застройки - не более 0,27;

5) коэффициент свободных территорий - не менее 0,73;

6) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки;

7) вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улицы не допускается;

8) отметка кровли подземных гаражей-стоянок, расположенных на дворовой территории, не должна превышать планировочную отметку земли.

### Ж.3. Зоны жилой застройки средней этажности

1. Зоны жилой застройки средней этажности выделены для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 3-5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения.

#### *2. Основные виды разрешенного использования:*

1) многоквартирные дома до 5-ти этажей;

2) детские дошкольные учреждения;

3) общеобразовательные и специализированные школы;

4) объекты дополнительного образования;

5) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;

6) отделения связи;

7) аптеки;

8) гостиницы;

9) объекты пожарной охраны;

10) опорный пункт охраны порядка;

11) амбулаторно-поликлинические сооружения;

12) станции «Скорой медицинской помощи»;

13) скверы.

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) открытые спортивно-физкультурные сооружения;



- 2) встроенно-пристроенный или подземный гараж на участке многоквартирного дома;
- 3) объекты благоустройства и места парковки на земельном участке многоквартирного дома;
- 4) отделения связи на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 5) кредитно-финансовые учреждения на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 6) аптека на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 7) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 8) продовольственные и непродовольственные магазины на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 9) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 10) детско-юношеские досугово-развлекательные объекты на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 11) медико-оздоровительные учреждения на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 12) нотариальные конторы, юридические консультации на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 13) офисы, конторы организаций различных форм собственности на 1-ом этаже вновь проектируемых и строящихся жилых домов.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) многоквартирные жилые дома 6 этажей и выше;
- 2) продовольственные магазины;
- 3) непродовольственные магазины;
- 4) предприятия бытового обслуживания;
- 5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 6) объекты культуры и искусства (клубы, библиотеки, музеи, выставки, кинотеатры, концертные залы, лектории и иные подобные объекты);
- 7) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 8) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

- 9) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 10) кредитно-финансовые учреждения;
- 11) культовые сооружения;
- 12) площадки для выгула собак;
- 13) общественные уборные;
- 14) многоэтажные гаражи этажностью не ниже 3-х этажей;
- 15) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей;
- 16) ветеринарные клиники;
- 17) досугово-развлекательные объекты.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность - не более 10 этажей;
- 2) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;
- 3) для трех-четырёхэтажной застройки:
  - а) коэффициент застройки - не более 0,27;
  - б) коэффициент свободных территорий - не менее 0,73;
- 4) для пяти-девятиэтажной застройки:
  - а) коэффициент застройки - не более 0,19;
  - б) коэффициент свободных территорий - не менее 0,81;
- 5) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой застройки средней этажности;
  - б) отметка кровли подземных гаражей-стоянок, расположенных на дворовой территории, не должна превышать планировочную отметку земли.

## **Статья 29. Общественно-деловые зоны**

1. Общественно-деловые зоны (ОД) выделены для обеспечения правовых условий формирования территории, где сочетаются коммерческие, офисные, учебные, спортивно-оздоровительные и иные учреждения.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) конторы;
- 2) средние и начальные школы;

- 3) детские сады;
  - 4) предприятия связи;
  - 5) учреждения культуры и искусства (клуб, библиотека, и иные подобные объекты);
  - 6) предприятия общественного питания (ресторан, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
  - 7) религиозные культовые сооружения;
  - 8) опорный пункт охраны порядка;
  - 9) аптеки;
  - 10) бани;
  - 11) общежития, связанные с производством и образованием;
  - 12) фельдшерско-акушерские пункты;
  - 13) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
  - 14) объекты торговли;
  - 15) объекты дополнительного образования;
  - 16) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
  - 17) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - 18) объекты пожарной охраны;
  - 19) объекты культурно-бытового обслуживания;
  - 20) спортивные площадки;
  - 21) общественные здания административного назначения;
  - 22) профессионально-технические, средние, специальные учебные заведения.
- 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*
- 1) встроенный, подземный или пристроенный гараж к административному зданию;
  - 2) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
  - 3) общественные уборные;
  - 4) водонапорные башни;
  - 5) трансформаторные;
  - 6) котельные.
- 4. Условно разрешенные виды использования:*
- 1) отдельно стоящие или блокированные гаражи;
  - 2) рыночные комплексы;
  - 3) досугово-развлекательные объекты;
  - 4) пекарни.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с нормативно-правовой документацией. Высота и размеры зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественно-деловая зона.

### **Статья 30. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) выделены для обеспечения условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

#### *2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) ведение садоводческого хозяйства;
- 2) огородничество;
- 3) ведение дачного хозяйства;
- 4) индивидуальные бани;
- 5) хозяйственные постройки;
- 6) теплицы, оранжереи;
- 7) надворные туалеты;
- 8) емкости для хранения воды;
- 9) площадки для сбора мусора;
- 10) колодцы.

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) пункты первой медицинской помощи;
- 2) помещения для администрации, охраны.

#### *4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) коллективные овощехранилища;
- 2) объекты торговли.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества - от 200 кв. м до 1500 кв. м;

б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства - от 600 кв. м до 1500 кв. м и дачного хозяйства - от 600 кв. м до 2500 кв. м;

2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

3) для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, минимально допустимая ширина проезжей части улиц - не менее 7 м, проездов между земельными участками - не менее 3,5 м;

4) высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м;

5) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны садоводства и дачного хозяйства.

### **Статья 31. Зоны рекреационного назначения**

1. Зоны рекреационного назначения (Р) предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов для кратковременного и долговременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых и закрытых пространствах.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) базы отдыха;
- 2) парки, скверы;
- 3) зеленые насаждения общего пользования;
- 4) зеленые насаждения специального назначения;
- 5) открытые спортивно-физкультурные сооружения.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) культовые сооружения;
- 2) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 3) игровые площадки;
- 4) общественные уборные;
- 5) пункты первой медицинской помощи;
- 6) опорные пункты милиции;
- 7) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;

8) площадки для выгула собак.

4. *Условно разрешенные виды использования:*

- 1) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 2) аттракционы;
- 3) места проката игрового и спортивного инвентаря;
- 4) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты).

## **Статья 32. Производственные и коммунальные зоны**

### П.1. Зоны производственных территорий I - III класса опасности

1. Зоны производственных территорий I - III класса опасности выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

2. *Основные виды разрешенного использования:*

- 1) предприятия и производства I - III класса опасности с санитарно-защитной зоной от 300 до 1000 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00;
- 2) объекты складского назначения различного профиля;
- 3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 4) производственно-лабораторные корпуса;
- 5) офисы, конторы;
- 6) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 9) отделения, участковые пункты милиции;
- 10) объекты пожарной охраны.

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

4. *Условно разрешенные виды использования:*

- 1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- 2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- 3) автозаправочные станции;
- 4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 5) антенны сотовой связи.

## II.2. Зоны производственных территорий IV-V класса опасности

1. Зоны производственных предприятий IV-V класса опасности выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

### *2. Основные виды разрешенного использования:*

1) предприятия и производства IV-V класса с санитарно-защитной зоной от 50 до 100 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00;

- 2) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 3) офисы организаций и предприятий различных форм собственности;
- 4) объекты оптовой и мелкооптовой торговли;
- 5) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- 6) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 7) склады;
- 8) парки общественного автотранспорта;
- 9) парки грузового автомобильного транспорта;
- 10) гаражи;
- 11) объекты пожарной охраны;
- 12) колодцы;
- 13) теплицы.

### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 2) предприятия по обслуживанию автомобилей;
- 3) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
- 4) общественные уборные.

### *4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) антенны сотовой связи;
- 2) автозаправочные станции.

### П.3. Коммунально-складские зоны

1. Коммунально-складские зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### *2. Основные виды разрешенного использования:*

1) коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля с санитарно-защитной зоной шириной 50 м;

2) теплицы;

3) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

5) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

6) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

7) объекты складского назначения различного профиля;

8) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

9) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

10) офисы, конторы, административные службы;

11) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

12) отделения, участковые пункты милиции;

13) пожарные части;

14) объекты пожарной охраны;

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

#### *4. Условно разрешенные виды использования:*

1) автозаправочные станции.

2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,



- 3) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- 4) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- 5) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 6) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 7) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- 8) антенны сотовой связи;
- 9) склады пищевых продуктов;
- 10) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

### **Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

#### ИТ.1. Зоны автомобильного транспорта

1. Зоны автомобильного транспорта выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений автомобильного транспорта.

Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

#### *2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) автомобильные дороги;
- 2) полосы отвода автомобильных дорог.

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) объекты дорожного сервиса;
- 2) объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности;
- 3) стационарные посты органов внутренних дел;
- 4) АЗС;
- 5) автобусные остановки.

#### ИТ.2. Зоны инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя участки территории населенных пунктов, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной

инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) размещения сетей инженерно-технического обеспечения, иных объектов инженерной инфраструктуры;

2) размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта;

2) размещение объектов благоустройства;

3) размещение сооружений связи.

## **Статья 34. Зоны специального назначения**

### СН.1. Зоны ритуального назначения

1. Зоны ритуального назначения выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются кладбища и другие специализированные объекты.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) кладбища традиционного захоронения;

2) крематории;

3) кладбища урновых захоронений после кремации;

4) бюро похоронного обслуживания.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;

2) общественные уборные.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- культовые сооружения.

### СН.2. Зоны санитарно-технического назначения

1. Зоны санитарно-технического назначения выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов санитарно-технического назначения.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) свалки твердых бытовых отходов;
  - 2) площадки для сбора мусора;
  - 3) скотомогильники.
3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*
- 1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
  - 2) общественные уборные.

### **Статья 35. Зоны перспективной застройки**

Зоны перспективной застройки (ПЗ) выделены для обеспечения правовых условий использования сельских резервных территорий планируемого развития.

Зоны перспективной застройки включают в себя определенные Генеральным планом муниципального образования поселок Емельяново участки территории, входящих в состав этого муниципального образования сельских населенных пунктов, в пределах которых не установлены границы земельных участков и которые определены в качестве резерва для размещения перспективной застройки и требуют инженерной подготовки территорий и проектной проработки.

Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны перспективной застройки не установлены временно и будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации (проекта планировки). Размещение объектов капитального строительства в указанной зоне до утверждения соответствующей градостроительной документации не допускается.

### **Статья 36. Зоны естественного ландшафта**

1. Зоны естественного ландшафта (ЕЛ) выделены для обеспечения правовых условий использования участков территории населенных пунктов, не вошедших в границы перечисленных выше территориальных зон, свободных от застройки и предназначенных для сохранения озелененных пространств и восстановления нарушенного ландшафта.

2. *Основные виды разрешенного использования:*
- 1) лесные массивы;
  - 2) территории природного ландшафта;
  - 3) санитарно-защитные полосы.
3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*
- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;

- 2) объекты благоустройства;
- 3) места для пикников;
- 4) дорожно-тропиночная сеть;
- 5) линейные объекты;
- 6) сооружения связи.

4. *Условно разрешенный вид использования:*

- 1) базы отдыха;
- 2) детские оздоровительные лагеря;
- 3) тренировочные базы, конноспортивные базы;
- 4) спортклубы;
- 5) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 6) гостиницы, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- 7) спортплощадки;
- 8) игровые площадки;
- 9) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 10) предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- 11) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 12) общественные туалеты;
- 13) объекты пожарной охраны;
- 14) парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- 15) площадки для мусоросборников.

### **Статья 37. Зоны резервных территорий**

Зоны резервных территорий (РТ) выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых невозможно осуществление хозяйственной деятельности в силу особенностей рельефа (скалы, овраги, карьеры, болота) без проведения специальных мероприятий.

### **Статья 38. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия**

1. Санитарно-защитные зоны. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся

источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на территории санитарно-защитной зоны запрещается:

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

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать 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.

Разрешается:

1. Размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (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.

2. 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, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 на территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон разрешается:

1. Любые виды хозяйственной деятельности при установлении соблюдения установленного режима ограничений;

2. На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов;

3. На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного использования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство новых и расширение действующих промышленных и других объектов, прямо или косвенно влияющих на санитарно-техническое состояние водного объекта и прилегающую к нему растительность;

6) размещение новых дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 м и крутизне склонов более 3 градусов;

7) 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, земельной и других.

Прибрежная защитная полоса в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации составляет:

- 30 м для обратного и нулевого уклона;

- 40 м для уклона до  $3^0$ ;

- 50 м для уклона  $3^0$  и более.

В прибрежной полосе разрешается:

1) размещение объектов водоснабжения;

2) размещение объектов рекреации.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
- 4) предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

На территории муниципального образования поселок Емельяново Емельяновского района водоохранная зона р.Кача составляет 200 м, ширина прибрежной защитной полосы составляет 50 м, для остальных рек и ручьев прибрежная защитная полоса совпадает с водоохранной зоной и составляет 50м.

### 3. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. 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-1» 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-1» допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Граница второго пояса «ЗСО-1» определяется гидродинамическими расчетами.

#### *Мероприятия по первому поясу «ЗСО-1»*

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-1» 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-1» 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-1»*

Требуется:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности 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-1» 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*

Запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

4. Зоны охраны объектов культурного наследия. В границах населенных пунктов муниципального образования поселок Емельяново находятся: 1 объект истории, 3 объекта архитектуры (р.п. Емельяново), объекты археологии (р.п. Емельяново и д. Творогово).

В целях предотвращения повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий объекты культурного наследия подлежат охране (Федеральный закон от 25.06.2002 г №73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»).

В соответствии со ст. 34 №73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

*Охранная зона* - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности* - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

*Зона охраняемого природного ландшафта* - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливает Постановление «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (№315 от 26.04.2008г.).

5. Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов при отклонении и положения на расстоянии, м: 10 - напряжение до 20 кВ; 15 - напряжение до 35 кВ; 20 - напряжение до 110 кВ, 30м – напряжение до 500 кВ.

Разрешается:

сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля.

Запрещается:

1. новое строительство жилых и общественных зданий;
2. предоставление земель под огороды;
3. размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а так же складов нефтепродуктов;
4. производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнения ремонтов машин и механизмов;
5. остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач.

Для вновь проектируемых воздушных линий электропередач (ВЛ), а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее, на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ.

#### 6. Придорожные полосы автомобильных дорог.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего

пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций.

В соответствии с частью 2 статьи 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
- 4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются: при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия.

Строительство и реконструкция данных объектов в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории при соблюдении следующих условий:

- 1) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге федерального значения и другие условия безопасности дорожного движения;
- 2) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

3) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги федерального значения.

Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения либо за их пределами, но требующее присоединения к автомобильной дороге федерального значения, должно осуществляться с учетом имеющегося размещения таких объектов в пределах полосы отвода автомобильной дороги федерального значения.