

Администрация Емельяновского района Красноярского края

ПРАВИЛА

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЭЛИТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ.**

**П.Элита
2009 г**

СО Д Е Р Ж А Н И Е

ЧАСТЬ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ

ГЛАВА 1. Общие положения

Статья 1. Термины и понятия

Статья 2. Цели введения Правил

Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил

Статья 4. Состав Правил

Статья 5. Земли МО Элитовский сельсовет, их состав

Статья 6. Градостроительные регламенты

ГЛАВА 2. Порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения документации по планировке и проектной документации

Статья 7. Общие положения

Статья 8. Документация по планировке территории

Статья 9. Согласование документации по планировке территории

Статья 10. Порядок утверждения документации по планировке территории

Статья 11. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории

Статья 12. Проектная документация

Статья 13. Согласование проектной документации

Статья 14. Утверждение проектной документации

Статья 15. Хранение, использование документации по планировке территории и проектной документации

Статья 16. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий города⁴

ГЛАВА 3. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства

Статья 17. Право на строительные изменения объектов капитального строительства

Статья 18. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

Статья 19. Разрешение на строительство

Статья 20. Консервация объектов

Статья 21. Разрешение на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов капитального строительства

ГЛАВА 4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в поселке

Статья 22. Общие положения

Статья 23. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для обсуждения на публичных слушаниях

Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

Статья 25. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального

строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 26. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

ГЛАВА 5. Предоставление прав на земельные участки

Статья 27. Общие положения

Статья 28. Предоставление прав на земельные участки для ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства

Статья 29. Общие требования к планировке и застройке территорий садово-огородных некоммерческих объединений и участков для ведения личного подсобного хозяйства

Статья 30. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО

Элитовский сельсовет

Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

Статья 32. Переоформление прав на земельные участки

ГЛАВА 6 . Заключительные положения

Статья 33 . Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Статья 34 . Действие Правил по отношению к градостроительной документации

ЧАСТЬ II.КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ЧАСТЬ III.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 7 . Жилые зоны

Статья 35 . Ж.1.Зона усадебной жилой застройки

Статья 36 . Ж.2.Зона малоэтажной жилой застройки

Статья 37 . Ж.3.Зона многоэтажной жилой застройки

ГЛАВА 8 . Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

Статья 38 . ИТ.1.Зона автомобильного транспорта

Статья 39 . ИТ.2.Зона железнодорожного транспорта

Статья 40 . ИТ.3.Зона воздушного транспорта

Статья 41 . ИТ.4.Зона инженерной инфраструктуры

ГЛАВА 9 . Рекреационные зоны

Статья 42 . Р.1.Зона поселкового леса

Статья 43 . Р.2.Зона поселковых парков

Статья 44 . Р.3.Зона садоводческих и огороднических объединений ведения личного подсобного хозяйства

Статья 45 . Р.4.Зона поселкового естественного ландшафта

ГЛАВА 10 . Производственные зоны

Статья 46 . П.1.Коммунальная зона

Статья 47 . П.2.Зона предприятий III - V классов вредности

Статья 48 . П.3.Зона предприятий I -II классов вредности

ГЛАВА 11 . Общественно - деловые зоны

Статья 49 . ОД.1.Зона административного центра

Статья 50 . ОД.2.Общественно - деловая зона

ГЛАВА 12 . Иные зоны

Статья 51 . 3 Д.Зона объектов здравоохранения

Статья 52 . ВЗ. Зона источников водоснабжения

Статья 53 . ИК. Историко-культурная зона

Статья 54 . РО. Зона режимных объектов

Статья 55 . СИ. Зона специального использования

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МО ЗЛИТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

Правила землепользования и застройки МО Элитовский сельсовет (далее – Правила) - документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета депутатов, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок их применения, внесения в них изменений и дополнений.

Правила разработаны на основе генерального плана застройки и развития МО Элитовский сельсовет в соответствии с основными положениями Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Красноярского края, определяющих основные направления социально -экономического и градостроительного развития поселка Элита, села Арейское, деревни Минино, поселка Бугачево, рационального использования и охраны природных ресурсов и окружающей среды в поселке и прилегающих к нему территориях.

ЧАСТЬ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные положения

Земля в границе МО Элитовский сельсовет используется и охраняется, как основа жизни и деятельности населения поселка и отграничена от земель иных категорий границей поселка.

Использование земельных участков в МО Элитовский сельсовет должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселка.

Настоящие Правила применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, муниципальной и частной собственности.

Соблюдение установленных федеральными, краевыми законами и настоящими Правилами градостроительных требований к использованию земельных участков в МО Элитовский сельсовет того, что находится над и под ними, является обязательным для всех собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков поселке Элита. *Статья 2.* Понятия и термины.

В настоящих Правилах приведенные термины и понятия применяются в следующем значении:

акт о выборе земельного участка - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое)назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб о месте размещения объектов строительства;
градостроительная деятельность - деятельность по развитию

территорий, в том числе городов и иных населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно -строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация – документация, определяющая градостроительное развитие территории, регламенты градостроительной деятельности, социально -экономическое и градостроительное обоснование размещения объектов, их основных технико -экономические показатели и функциональное назначение (генплан поселка, градостроительный план развития Емельяновского района, схема размещения отраслевого строительства, проект планировки территории, градостроительное обоснование размещения объектов);

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (недвижимого имущества), предельные (минимальные и (или)максимальные)размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (объектов недвижимости), а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов; документы о правах на земельные участки - документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.97 №122 -ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним »;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке; зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно - защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

капитальный ремонт - это проведение комплекса строительных работ и организационно -технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико - экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно - технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно - кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

межевание земельных участков - комплекс градостроительных (проектно -планировочных)и (или)землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

проект границ земельного участка – документ, отображающий возможный вариант (варианты)выбора земельного участка и его расположения, утверждаемый уполномоченным органом.

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем)и определяющая архитектурные, функционально -технологические, конструктивные и инженерно -технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства; 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;

разрешение на выполнение строительно-монтажных работ - документ, выдаваемый уполномоченным органом, предоставляющий участникам строительства право на выполнение основных строительно-монтажных работ;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количество помещений, высота, количество этажей, далее - этажность), площади, показателей производственной мощности (объем) и качества инженерно -технического обеспечения; сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости;

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства); строительство градостроительного объекта – комплекс работ по созданию нового градостроительного объекта и соответствующему инженерному обеспечению и благоустройству участка территорий указанного объекта;

территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков, и границы, которой определены при зонировании земель в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Красноярского края; схема зонирования территории города - графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты; территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты; территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

территории общего пользования - территории (в том числе площади,

улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц;
требования в области охраны окружающей природной среды – предъявляемые к хозяйственной и иной деятельности обязательные условия, ограничения или их совокупность, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, природоохранными нормативами, 11 государственными стандартами и иными нормативными документами в области охраны окружающей среды;

установка нестационарных объектов – установка объектов (палаток, киосков, боксовых гаражей) площадью не более 20 кв.м., собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающих к возможному переносу объекта без разрушения (изменения) несущих конструкции и ограждающих элементов;
устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

участок строительства – земельный участок, выделенный в установленном федеральным законодательством и законами Красноярского края порядке на период строительства, имеющий установленные в соответствии с федеральным законодательством и законами Красноярского края границы и предназначенный для подготовки и выполнения работ по строительству, реконструкции, комплексному капитальному ремонту, в том числе для размещения временных сооружений, механизмов и оборудования, складирования строительных материалов, изделий и конструкций; функционально -планировочные зоны – жилые микрорайоны, иные виды жилых зон, общественные центры городского назначения, общественные центры жилых районов, производственные зоны, рекреационные зоны в границах особо охраняемых территорий природного комплекса;

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

Статья 3 .Цели введения Правил

Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

1)обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения МО Элитовский сельсовет, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории

муниципального образования, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

2)обеспечение реализации принятых документов территориального планирования развития поселка Элита, сел Бугачево, Монино, Арейское и создание условий для планировки территории муниципального образования;

3)регулирование использования земельных участков в поселке, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительных изменений на нормативной правовой основе;

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

5)создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Статья 4 .Правовой статус и сфера действия Правил

1.Правила утверждаются решением Совета депутатов .

2.Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными и муниципальными органами.

Правила могут быть использованы для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

3 .Правила применяются при:

- предоставлении прав на земельные участки и изменении существующих границ земельных участков;
- установлении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;
- подготовке органом местного самоуправления документации по планировке территории;
- проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- осуществлении строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовке оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- контроле за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- государственном и муниципальном контроле за использованием и охраной земельных участков в МО Элитовский сельсовет и прилегающих территорий.
- регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 5.Содержание Правил

В содержание Правил входят следующие части:

- I. Общая часть. Порядок применения Правил
- II. Карта градостроительного зонирования МО Элитовский сельсовет
- III. Градостроительные регламенты.

Статья 6. Земли МО Элитовский сельсовет, их состав.

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации все земельные участки МО Элитовский сельсовет в пределах его границы относятся к категории земель населенных пунктов.

2. Правовой режим земель поселка Элита и сел Бугачево, Минино, Арейское определяется исходя из их принадлежности к категории земель населенных пунктов и разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории.

Зонирование территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и генерального плана.

3. В соответствии с градостроительным зонированием территории поселка устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно - деловые зоны;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- 5) рекреационные зоны;
- 6) зоны сельскохозяйственного использования
- 7) иные зоны.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Указанные границы устанавливаются по:

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) границам коридоров инженерных коммуникаций;
- 4) административным границам поселка ;
- 5) иным границам.

5. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Статья 7 .Градостроительные регламенты

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, который обязателен для соблюдения при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости всеми должностными лицами,

собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

3. Градостроительные регламенты содержат:

- наименования типов территориальных зон;
- виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости;
- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные:

- 1) основные виды - виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;
- 2) условно разрешенные виды - виды использования, которые могут быть разрешены при наличии положительных заключений государственных органов, с учетом результатов публичных слушаний;
- 3) вспомогательные виды - виды использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и условно разрешенным видам использования, и только совместно с ними.

К вспомогательным видам разрешенного использования также относятся объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

5. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

6. Градостроительные регламенты могут содержать следующие параметры недвижимости:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в соответствии с действующими СНиПами и СанПиНами ;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

7. Виды, предельные значения и сочетания параметров устанавливаются

индивидуально к каждой территориальной зоне. При необходимости в пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько видов подзон с различными сочетаниями параметров, но с одинаковыми видами разрешенного использования. 15

8. Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- санитарно -защитные зоны;
- защитные зоны (технические охранные зоны);
- зоны охраны памятников истории и культуры, историко -культурных комплексов и объектов, заповедных зон;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- другие зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Красноярского края.

Схемы зон действия ограничений и соответствующие регламенты использования территорий установленных зон разрабатываются на основе соответствующих разделов документов о территориальном планировании, документации о планировке территории и проектной документации и по мере разработки, согласования и утверждения включаются в состав настоящих Правил.

На период до включения в Правила указанных схем ограничения на использование земельных участков устанавливаются при формировании земельных участков как объектов недвижимости на основе соответствующих нормативных требований.

9. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах, выделенных на перечисленных выше схемах, применяется сочетание всех градостроительных регламентов и ограничений, приписанных к этим зонам по каждой схеме.

10. Разрешенным является такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- дополнительным параметрам по условиям ограничений на использование для соответствующих зон, выделенных на схемах зон действия ограничений, в случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в границы зон действия ограничений на использование территорий;
- иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям, сервитутам на использование недвижимости, установленным на стадии формирования земельных участков как объектов недвижимости, в

том числе посредством разработки документации о планировке территории;
- государственным техническим регламентам, нормам, правилам, стандартам.

11. Требования на соответствие критериям пункта 10 настоящей статьи включаются в градостроительный план земельного участка, 16

подготавливаемый по заявке заинтересованных лиц администрации поселка по земельному участку, предоставляемому для строительства.

12. Для существующих объектов недвижимости, в случае намерения правообладателя земельного участка и объектов капитального строительства осуществить реконструкцию, градостроительный план земельного участка должен содержать информацию о статусе соответствия или несоответствия объекта градостроительным регламентам.

13. В градостроительный план земельного участка включаются сведения:

- о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- о параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- об установленных ограничениях на использование территории;

- об установленных сервитутах;

- о красных линиях и иных линиях градостроительного регулирования;

- о наличии и основных положениях утвержденной документации о планировке территории;

- и иные сведения, существенные для принятия решения об осуществлении строительных изменений объектов капитального строительства.

14. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования, на основании градостроительного плана земельного участка.

15. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется по решению главы сельского совета без проведения публичных слушаний согласно генерального плана МО Элитовский сельский совет.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, направляет главе сельского совета заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Глава сельского совета в течение тридцати календарных дней со дня поступления заявления принимает решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования или об отказе в таком изменении.

Отказ в изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может быть обжалован физическим или юридическим лицом, заинтересованным в изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

16. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, ЭКСПЕРТИЗЫ и утверждения документации по планировке территории и проектной документации

Статья 8 . Общие положения

1. Настоящая глава содержит порядок подготовки документации по планировке территории и проектной документации.
2. Настоящая глава не включает порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения генерального плана развития и застройки населенных пунктов МО Элитовский сельсовет . 17
3. Каждый вид документации по планировке территории и проектной документации разрабатывается исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений на основании генерального плана поселка, в соответствии с техническими регламентами, градостроительными, экологическими, санитарными и иными нормативами и настоящими Правилами, а также с учетом требований по обеспечению потребностей маломобильных групп населения.
4. Разработка, согласование, утверждение и реализация документации по планировке территории и проектной документации осуществляются на основе материалов комплексных инженерных изысканий со сроком разработки не более двух лет, состав которых определяется в зависимости от вида документации.
5. Государственные экспертизы документации по планировке территории и проектной документации производятся в установленном законодательством порядке.
6. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории и проектная документация являются обязательными для соблюдения субъектами градостроительной, строительной и производственной деятельности.

Статья 9 . Документация по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией МО Элитовский сельсовет по ее инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.
2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте администрации поселка в сети Интернет.
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселка свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
4. Состав, порядок разработки и правила выполнения документации по планировке территории определены действующими нормативными актами и настоящими Правилами.

Статья 10 .Согласование документации по планировке территории

1. Администрация МО Элитовский сельсовет осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану поселка Элита МО и других населенных пунктов МО требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса.
2. Документация по планировке территории в процессе проверки подлежит согласованию уполномоченными органами в области:
 - архитектуры и градостроительства;
 - природопользования и экологии;
 - жилищно-коммунального хозяйства;
 - транспорта, связи и эксплуатации дорог;
 - имущественных и земельных отношений.
3. Орган, которому направлена на согласование документация по планировке территории, рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в срок не более десяти рабочих дней.
4. По результатам проверки администрация МО принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главам поселка Элита и других сел МО для принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.
5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.
6. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных

участков и сохранению, сносу или реконструкции объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и описания границ земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

8. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию поселка свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и может размещаться на официальном сайте администрации поселка в сети Интернет.

10. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей поселка о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения об их результатах не может быть менее одного и более трех месяцев.

11. Администрация МО Элитовский сельсовет направляет главе поселка и главам сел, входящих в МО подготовленную документацию по планировке и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Статья 11 .Порядок утверждения документации по планировке Территории

1. Глава МО Элитовский сельсовет с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, экспертиз принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию поселка и сел, входящих в состав МО на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

2. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте администрации поселка в сети Интернет.

Статья 12 .Внесение изменений в утвержденную документацию по

планировке территории

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в администрацию поселка.
2. Администрация МО по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.
3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.
4. Документация по планировке территории, в части внесенной корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.

Статья 13 .Проектная документация

1. Проектная документация разрабатывается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.
2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно -строительное проектирование.
3. Состав, порядок разработки проектной документации определен действующими нормативными актами.
4. Стадийность проектирования объекта устанавливается заказчиком в задании на разработку проектной документации и архитектурно - планировочным заданием, выдаваемым администрацией поселка.
5. Требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются действующими нормативными актами.

Статья 14 .Согласование проектной документации

1. Проектная документация подлежит согласованию уполномоченными органами в области:
 - архитектуры и градостроительства;
 - природопользования и экологии;
 - жилищно-коммунального хозяйства (в том числе обеспечивает согласование с эксплуатирующими организациями инженерного

обеспечения);

- транспорта, связи и эксплуатации дорог (в том числе обеспечивает согласование с эксплуатирующими организациями связи и эксплуатации дорог).

2. Органы, которым направлена на согласование проектная документация, рассматривают, согласовывают или дают мотивированный отказ в срок не более десяти рабочих дней.

Статья 15 . Утверждение проектной документации

1. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

2. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу в порядке, установленном законодательством.

Статья 16 . Хранение, использование документации по планировке территории и проектной документации

1. Один экземпляр полного комплекта утвержденной документации по планировке территории и проектной документации в течение десяти рабочих дней с момента утверждения сдается в архив органа архитектуры МО Емельяновский район на бумажном и электронном носителях. Электронная копия документации по планировке передается для регистрации в качестве информационного ресурса в уполномоченный орган.

2. Заинтересованные лица по запросу в архив могут получить необходимую копию документации по планировке территории с компенсацией затрат на тиражирование документации.

3. Использование проектной документации, хранящейся в архивах, регулируется действующим законодательством.

Статья 17 . Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий поселка Элита и сел, входящих в состав МО

1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории поселка. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах поселка, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории и проектной документации;
- в проектах инженерно -транспортных коммуникаций;
- при инвентаризации земель;
- при установлении границ землепользования;
- в проектах территориального землеустройства;
- в проектах межевания территорий;
- при установлении границ территориальных зон.

4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

5. Корректировка красных линий может осуществляться по решению администрации поселка в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог, а также в иных случаях при соответствующем обосновании и обращении заинтересованных лиц.

6. Согласование откорректированной документации осуществляется в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.

7. Утверждение откорректированной документации производится в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

8. Ведение сводного плана красных линий:

1) сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается администрацией поселка;

2) подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком градостроительной документации и хранятся в архиве отдела архитектуры Емельяновского района вместе с соответствующей градостроительной документацией.

9. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

- для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованная организация направляет в администрацию поселка соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, квартал, панель, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка предоставляется администрацией поселка в течение трех рабочих дней.

ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений объектов капитального строительства лицами, имеющими на них право собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

К строительным изменениям объектов капитального строительства относятся:

- строительство;
- реконструкция;
- снос объектов;
- капитальный ремонт;
- иные изменения.

Статья 18 .Право на строительные изменения объектов капитального Строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости или их доверенные лица.

2. Изменения объектов капитального строительства производятся юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в установленном порядке. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 18 Правил.

Статья 19 .Виды строительных изменений объектов капитального Строительства

1. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешение на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

2. Не требуется получение разрешения на строительство для таких видов строительных изменений объектов капитального строительства, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно -технологической и противопожарной надежности и безопасности сооружений.

К указанным видам изменений объектов капитального строительства относятся:

- строительство индивидуального гаражного бокса на земельном участке, предоставленном физическому лицу для этих целей;
- строительство объектов, предусмотренных настоящими Правилами на

земельном участке, предоставленном для ведения садоводства и огородничества;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (текущий ремонт, внутренние отделочные работы, внутренняя перепланировка, не связанная с изменением несущих конструкций объекта, его основных параметров, и изменения одного вида на другой вид разрешенного использования, за исключением переустройства и перепланировок жилых помещений);
- замена оборудования, не связанная с изменением несущих конструкций объекта;
- возведение строений и сооружений вспомогательного использования на площадках производства строительных работ на период строительства;
- иные изменения, если в соответствии с настоящими Правилами, законодательством Российской Федерации и законами Красноярского края получение разрешения на строительство не требуется.

3. Строительные изменения, при осуществлении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство.

Статья 20 .Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой 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.

2. Разрешение на строительство на территории поселка выдается органом архитектуры и градостроительства Емельяновского района в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 21 .Консервация объектов

1. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

2. Консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно - технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции).

3. Решение о консервации строящегося объекта принимают физические и юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного

наследуемого владения), иными объектами недвижимости или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно -технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

4. На срок консервации объекта разрешение на строительство отзывается.

5. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в соответствии со статьей 20 настоящих Правил разрешения на строительство.

Статья 22 .Разрешение на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов капитального строительства

1. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям

конструктивно -технологической надежности и безопасности сооружений. 25
3. Порядок выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 4.ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В МО ЭЛИТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

Статья 23 .Общие положения

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Красноярского края и Уставом МО Элитовский сельсовет, настоящей главой Правил .

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

Статья 24 .Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для обсуждения на публичных слушаниях

1.Темами для проведения публичных слушаний могут являться:

- внесение изменений в Правила;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2.Вопросами, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в администрацию поселка (или комиссию по градостроительному зонированию (далее - комиссия).

3.Тема публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

Статья 25 .Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1.Публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся комиссией по решению главы поселка по следующим основаниям:

- 1)несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану поселка, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
- 2)поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2.Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

- 1)федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2)органами исполнительной власти Красноярского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3)органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселка;
- 4)физическими 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.

3. Указанные в пункте 2 настоящей статьи заявители, в случае необходимости внесения изменений в Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения 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 администрации поселка.

4. Глава администрации поселка с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

5. Решение о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО Элитовский сельсовет, утвержденным решением Совета депутатов №27

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО Элитовский сельсовет с учетом положений настоящей статьи.

7. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

8. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются комиссией в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселка решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 26 .Проведение публичных слушаний по вопросам

предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет соответствующее заявление в комиссию.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО Элитовский сельсовет с учетом положений настоящей статьи.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации поселка.

7. На основании рекомендаций комиссии глава администрации поселка в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, может быть размещено на официальном сайте поселка в сети Интернет.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения. *Статья 27*
. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Глава поселка принимает решение о проведении публичных слушаний и организует их проведение.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО Элитовский сельсовет с учетом положений настоящей главы.

4. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация поселка направляет главе поселка подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по

проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава поселка с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

ГЛАВА 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 28 .Общие положения

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации,

Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Красноярского края.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет орган местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

при использовании земельных участков, на которых расположены жилые дома, приобретенные в результате сделок, совершенных до 6 марта 1990 года.

Статья 29 .Предоставление прав на земельные участки для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

1. В рамках регулирования порядка ведения садоводства, огородничества и

личного подсобного хозяйства применяются следующие понятия:

- садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха с правом возведения садового дома (с правом регистрации проживания в нем) и иных хозяйственных строений и сооружений;
- огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля без права возведения хозяйственных строений и сооружений.
- для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции и возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных строений и сооружений. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

2. Садовые и огородные земельные участки могут быть выкуплены в собственность за плату или предоставлены бесплатно гражданам в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Красноярского края.

3. В целях обеспечения потребностей граждан в садовых огородных участках орган местного самоуправления проводит зонирование территории для размещения садово-огородных некоммерческих объединений (далее - некоммерческие объединения) и вносит изменения в настоящие Правила. В схемах зонирования территорий для размещения некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков (ведение садоводства и огородничества), разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов), а также сведения о правах, на основании которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам (право собственности или аренды).

4. Администрацией поселка ведется регистрация и учет заявлений граждан, желающих получить садовый, огородный или земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства.

5. Размер садового, огородного или земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства устанавливается органами местного самоуправления с учетом предельных норм предоставления земельных участков, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края для граждан отдельных категорий.

Размеры земельных участков установлены законами Красноярского края

и органами местного самоуправления.

Статья 30 .Общие требования к планировке и застройке территорий садово -огородных некоммерческих объединений

1.Организация территории садово -огородного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией поселка проектом организации и застройки территории садоводческого объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками условий использования территории некоммерческого объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией поселка.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий некоммерческого объединения. 32

Перечень основных документов необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по организации и застройке территорий некоммерческих объединений определяется архитектурно -планировочным заданием.

2.При установлении границ территории некоммерческого объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

3.По границе территории некоммерческого объединения необходимо предусматривать ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории некоммерческого объединения не допускается заменять рвами, канавами, земляными валами.

4.Территория некоммерческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

5.На территорию некоммерческого объединения с числом садовых или огородных земельных участков до пятидесяти следует предусматривать один въезд, более пятидесяти - дополнительно предусматривается один и более въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 метра, калитки - не менее 1 метра.

6.Земельный участок, предоставленный некоммерческому объединению, должен состоять из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых или огородных земельных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами, пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно -защитные зоны).Обязательный перечень объектов общего пользования должен определяться архитектурно -планировочным заданием.

7.При въезде на территорию общего пользования некоммерческого

объединения должна предусматриваться сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого объединения.

8. Планировочное решение территории некоммерческого объединения предусматривает обеспечение проезда автотранспорта ко всем индивидуальным садовым и огородническим земельным участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

9. На территории некоммерческого объединения ширина улиц и проездов между границами земельных участков должна быть:

- для улиц не менее 9 метров;
- для проездов не менее 7 метров.

Минимальный радиус поворота - 6,5 метра.

На территории существующего некоммерческого объединения со сложившейся планировкой допускается ширина улиц и проездов меньше нормативной. На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 метров и шириной не менее 7 метров, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12x12 метров. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

11. Строения и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых и огороднических земельных участков не менее чем на 4 метра.

12. На территории некоммерческих объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы должны утилизироваться на садовых и огородных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 метров от границ садовых участков.

13. Общие требования к организации и застройке садовых участков, а также к объемно -планировочным и конструктивным решениям располагаемых на нем сооружений, должны предусматриваться архитектурно -планировочным заданием на проект организации и застройки территории садоводческого объединения.

Статья 31 . Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории поселка.

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в МО Элитовский сельсовет механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания

вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета поселка, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития поселка и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории поселка;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования МО Элитовский сельсовет ;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов.

Статья 32 .Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта);

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до 1 марта 1990 года (до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года №1305 -1 «О собственности в СССР »), но которые не были надлежащим порядком оформлены и зарегистрированы;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения

на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

б) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены: 35

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, - аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;

б) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, - в собственность бесплатно или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью

лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 33 .Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается администрацией поселка в течение месяца с момента поступления заявления. В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного

(бессрочного)пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких -либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4.Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации. До принятия решения Правительством Российской Федерации сохраняется порядок расчета арендной платы, установленный органами местного самоуправления.

ГЛАВА 6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 34 . Действие Правил по отношению к ранее возникшим Правоотношениям

- 1.Правила вступают в силу с момента их официального опубликования.
2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.
- 3.Ранее принятые нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.
- 4.Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.
- 5.Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным

регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом налагается в соответствии с федеральными законами.

8. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов недвижимости в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

9. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 35 . Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.Администрация МО Элитовский сельсовет после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации о планировке территории .

ЧАСТЬ II.КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (не приводится)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 7.ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 36 .Ж.1.Зона усадебной жилой застройки

Зона усадебной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования городских кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения усадебных жилых домов, многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов и других зданий, строений, сооружений не выше 4 -х этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)усадебные жилые дома;
- 2)многоквартирные жилые дома;
- 3)блокированные жилые дома;
- 4)объекты пожарной охраны;
- 5)скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1)садоводство, огородничество на земельном участке жилого дома;
- 2)теплицы, парники на земельном участке жилого дома;
- 3)отдельно стоящий, подземный или встроенно -пристроенный к жилому дому гараж на 1 -2 легковые машины на земельном участке жилого дома;
- 4)открытые спортивно -физкультурные сооружения;
- 5)индивидуальные бани на земельном участке жилого дома;
- 6)колодцы глубиной до 20 метров;
- 7) амбулаторно -поликлинические сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- 1)многоквартирные секционные дома;
- 2)детские дошкольные учреждения;
- 3)общеобразовательные и специализированные школы;
- 4)отделения связи;
- 5)кредитно -финансовые учреждения;
- 6)аптеки;
- 7)продовольственные магазины;
- 8)непродовольственные магазины;

- 9) предприятия бытового обслуживания;
- 10) опорный пункт охраны порядка;
- 11) жилищно -эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы;
- 12) крытые спортивные и физкультурно -оздоровительные сооружения;
- 13) культовые сооружения. 40

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 37 .Ж.2.Зона малоэтажной жилой застройки

Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных домов и других зданий, строений, сооружений не выше 4 -х этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) блокированные жилые дома;
- 3) многоквартирные дома;
- 4) объекты пожарной охраны;
- 5) амбулаторно -поликлинические сооружения;
- 6) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытые спортивно -физкультурные сооружения;
- 2) отдельно стоящий, подземный или встроено -пристроенный гараж на 1 - 2 легковые автомашины на земельном участке жилого дома;
- 3) встроено -пристроенный или подземный гараж на участке жилого дома;
- 4) объекты благоустройства и места парковки на земельном участке жилого дома;
- 5) отделения связи на 1 -ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 6) кредитно -финансовые учреждения на 1 -ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 7) аптека на 1 -ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 8) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 9) продовольственные и непродовольственные магазины на 1 -ом этаже или в пристройке к жилому дому;
- 10) жилищно -эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы на 1 -ом этаже или в пристройке к жилому дому.

Условно разрешенные виды использования:

- 1)многоквартирные дома от 5 до 10 -ти этажей;
- 2) детские дошкольные учреждения;

- 3) общеобразовательные и специализированные школы;
 - 4) объекты дополнительного образования;
 - 5) аптеки;
 - 6) продовольственные магазины;
 - 7) непродовольственные магазины; 41
 - 8) предприятия бытового обслуживания;
 - 9) опорный пункт охраны порядка;
 - 10) жилищно -эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы;
 - 11) объекты культуры и искусства (клубы, библиотеки, музеи, выставки, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
 - 12) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
 - 13) архивы;
 - 14) крытые спортивные и физкультурно -оздоровительные сооружения;
 - 15) бани, банно-оздоровительные комплексы;
 - 16) офисы, конторы организаций различных форм собственности;
 - 17) кредитно -финансовые учреждения;
 - 18) культовые сооружения;
 - 19) площадки для выгула собак;
 - 20) общественные уборные;
 - 21) гаражи;
 - 22) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей.
- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 38 .Ж.3.Зона многоэтажной жилой застройки

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные дома от 5 до 10 -ти этажей;
- 2) многоквартирные дома выше 10 -ти этажей;
- 3) детские дошкольные учреждения;
- 4) общеобразовательные и специализированные школы;
- 5) объекты дополнительного образования;
- 6) профессионально -технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- 7) отделения связи;
- 8) аптеки;
- 9) гостиницы;
- 10) архивы;
- 11) объекты пожарной охраны;

- 12) опорный пункт охраны порядка;
- 13) амбулаторно-поликлинические сооружения;
- 14) станции «Скорой медицинской помощи»;
- 15) скверы.

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.

Условно разрешенные виды использования:

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

- 12) культовые сооружения;
- 13) площадки для выгула собак;
- 14) общественные уборные;
- 15) многоэтажные гаражи этажностью не ниже 3 -х этажей;
- 16) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей; 43
- 17) ветеринарные клиники;
- 18) досугово - развлекательные объекты.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке.

ГЛАВА 8. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР

Статья 39 .ИТ.1 Зона автомобильного транспорта

Зона автомобильного транспорта выделена 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.

Статья 40 .ИТ.2.Зона железнодорожного транспорта

Зона железнодорожного транспорта выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений железнодорожного транспорта. Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области железнодорожного транспорта и инженерной инфраструктуры.

Статья 41 .ИТ.3.Зона воздушного транспорта

Зона воздушного транспорта выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений воздушного транспорта. Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с органами или предприятиями, эксплуатирующими объекты и сооружения транспорта.

Статья 42 .ИТ.5.Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения инженерно -технических объектов, сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов недвижимости. 44
Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах инженерно -технических сооружений, магистральных трубопроводов и линий электропередач, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) уполномоченными органами.

ГЛАВА 9.РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Статья 43 .Р.1.Зона поселкового леса

Зона поселкового леса выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов лесов, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест проживания и отдыха населения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и лесоустроительной документацией.

Основные виды разрешенного использования:

- предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- природно-познавательный туризм (код 5.2);
- связь (код 6.8);
- охрана природных территорий (код 9.1);
- общее пользование водными объектами (код 11.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и лесоустроительной документацией».

Статья 44 .Р.2.Зона поселковых парков

Зона поселковых парков предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов для кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)парки, скверы;
- 2)набережные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- 1)аквапарки;
- 2)зоопарки;
- 3)крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 4)открытые спортивно - физкультурные сооружения;
- 5)аттракционы;
- 6)игровые залы;
- 7)места проката игрового и спортивного инвентаря;
- 8)предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 9)площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 45 .Р.3.Зона садоводческих и огороднических объединений

Зона садоводческих и огороднических объединений выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)садоводство;
- 2)огородничество;
- 3)садовые дома;
- 4)индивидуальные бани;
- 5)хозяйственные постройки;
- 6)теплицы, оранжереи;
- 7)надворные туалеты;
- 8)емкости для хранения воды;
- 9)площадки для сбора мусора;
- 10)колодцы глубиной до 20 -ти метров.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 46 .Р.4.Зона природного ландшафта

Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природного ландшафта в целях создания экологически чистой окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)лесные массивы;
- 2)набережные;
- 3)территории природного ландшафта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1)элементы дизайна, скульптурные композиции; 4646
- 2)объекты благоустройства;
- 3)места для пикников.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

ГЛАВА 10.ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 47 .П.1.Коммунальная зона

Коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общетоварные склады;
- 2)специализированные склады;
- 3)склады строительных материалов;
- 4)производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно - диспетчерских служб;
- 5)открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 6)парки транспорта общего пользования;
- 7)парки грузового автомобильного транспорта;
- 8) гаражи;
- 9)лодочные станции
- 10)общественные здания административного назначения;
- 11)отделения связи;
- 12)предприятия бытового обслуживания;
- 13)объекты пожарной охраны;
- 14)автозаправочные станции;
- 15)предприятия по обслуживанию автомобилей;

- 16) предприятия и производства V класса вредности с санитарно -защитной зоной 50 метров;
- 17) ветеринарные лечебницы;
- 18) профессионально -технические, средние учебные заведения;
- 19) учреждения дополнительного образования;
- 20) общежития, связанные с производством и образованием;
- 22) аптеки;
- 23) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 24) объекты торговли;
- 25) сооружения связи, радиовещания и телевидения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) встроенно-пристроенные или подземные гаражи;
- 2) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 3) общественные уборные. Условно разрешенные виды использования:
- культовые сооружения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 48 .П.2.Зона предприятий III -V классов вредности

Зона предприятий III -V классов вредности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) предприятия и производства III -V класса вредности с санитарно -защитной зоной от 50 до 300 метров;
- 2) предприятия по обслуживанию автомобилей;
- 3) офисы, конторы организаций и предприятий различных форм собственности;
- 4) объекты торговли;
- 5) предприятия бытового обслуживания;
- 6) производственные базы жилищно - эксплуатационных и аварийно - диспетчерских служб;
- 7) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 8) портовые сооружения;
- 9) склады;
- 10) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 11) парки общественного автотранспорта;
- 12) парки грузового автомобильного транспорта;
- 13) гаражи;
- 14) объекты пожарной охраны;
- 15) автозаправочные станции;
- 16) колодцы глубиной до 20-ти метров.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
- 2) железнодорожные подъездные пути и тупики;
- 3) общественные уборные.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) профессионально - технические, общеобразовательные заведения;
- 2) аптеки;
- 3) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 4) архивы;
- 5) культовые сооружения;
- 6) ветеринарные лечебницы, питомники и объекты содержания домашних животных.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 49 .П.3.Зона предприятий I -II классов вредности

Зона предприятий I -II классов вредности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия и производства I -V класса вредности с санитарно -защитной зоной.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

ГЛАВА 11.ОБЩЕСТВЕННО -ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 50 .ОД.1.Зона административного центра

Зона административного центра выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, офисные, коммерческие и иные объекты.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения;
- 2) профессионально -технические, средние, специальные ;
- 3) предприятия связи;
- 4) объекты культуры и искусства (клубы, музеи, библиотеки, кинотеатры, иные подобные объекты);
- 5) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 6) архивы;
- 7) объекты дополнительного образования;
- 8) культовые сооружения;

- 9) опорный пункт охраны порядка;
- 10) аптеки;
- 11) гостиницы;
- 12) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 13) капитальные объекты торговли;
- 14) жилищно-эксплуатационные и аварийно - диспетчерские службы;
- 15) объекты пожарной охраны;
- 16) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) отделения связи на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 2) предприятия общественного питания на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 3) библиотеки, архивы на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 4) жилищно - эксплуатационные и аварийно - диспетчерские службы на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 5) опорный пункт охраны порядка на 1-ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 6) встроенный, подземный или пристроенный гараж к административному зданию;
- 7) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 8) общественные уборные.

Условно - разрешенные виды разрешенного использования:

- досугово - развлекательные объекты.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 51 .ОД.2.Общественно -деловая зона

Общественно - деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, где сочетаются коммерческие, офисные, учебные, спортивно -оздоровительные и иные учреждения.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения;
- 2) профессионально -технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
- 3) предприятия связи;
- 4) учреждения культуры и искусства (клубы, библиотеки, и иные подобные объекты);
- 5) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 6) культовые сооружения;
- 7) опорный пункт охраны порядка;

- 8) аптеки;
- 9) бани;
- 10) общежития, связанные с производством и образованием;
- 11) поликлиники;
- 12) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 13) объекты торговли;
- 14) объекты дополнительного образования;
- 15) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 16) жилищно-эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы;
- 17) объекты пожарной охраны;
- 18) скверы. 50

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) отделения связи на 1-ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 2) предприятия общественного питания на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 3) библиотеки, архивы на 1-ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 4) жилищно-эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 5) медицинско-оздоровительные учреждения на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 6) опорный пункт охраны порядка на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 7) продовольственные и непродовольственные магазины на 1 -ом этаже или в пристройке к административному зданию;
- 8) встроенный, подземный или пристроенный гараж к административному зданию;
- 9) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 10) общественные уборные.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные дома в 5 -10 этажей;
- 2) многоквартирные дома выше 10 -ти этажей;
- 3) многоквартирные дома не выше 4 -х этажей;
- 4) гаражи;
- 5) рыночные комплексы;
- 6) досугово-развлекательные объекты .

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

ГЛАВА 12. ИНЫЕ ЗОНЫ

Статья 52 .ЗД. Зона объектов здравоохранения

Зона объектов здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов медицинского назначения и социального попечительства.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)поликлиники;
- 2)амбулатории;
- 3)стационары;
- 4)больничные комплексы;
- 5)интернаты для престарелых;
- 6)детские дома; 51
- 7)профилактории, санатории, дома отдыха (пансионаты, базы отдыха, учреждения туризма, круглогодичные лагеря для детей и юношества и иные подобные объекты);
- 8)аптеки;
- 9)станции «Скорой помощи »;
- 10)скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1)аптеки на 1 -ом этаже или в пристройке к зданию учреждения здравоохранения;
- 2)жилищно -эксплуатационные и аварийно -диспетчерские службы на 1 -ом этаже или в пристройке к зданию учреждения здравоохранения;
- 3)опорный пункт охраны порядка на 1 -ом этаже или в пристройке к зданию учреждения здравоохранения;
- 4)встроенный, подземный или пристроенный гараж к учреждению здравоохранения;
- 5)объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые объекты.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 53 .ВЗ.Зона источников водоснабжения

Зона источников водоснабжения выделена для обеспечения правовых условий в формировании территорий, на которых осуществляется деятельность объектов питьевого водоснабжения. В данной зоне устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Основные виды разрешенного использования:

- 1)комплекс водозаборных сооружений;
- 2)комплекс водоочистных сооружений;
- 3)сооружения для хранения воды (РЧВ);
- 4)сооружения для перекачки воды (НПС).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 54 .ИК. Историко-культурная зона

Виды разрешенного использования объектов недвижимости, расположенных в историко-культурной зоне, устанавливаются уполномоченными органами в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту недвижимости

Статья 55 .РО. Зона режимных объектов

Зона режимных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) исправительно-трудовые учреждения;
- 2) объекты военного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 2) культовые сооружения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 56 .СИ.

Зона специального использования

Зона специального использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) кладбища традиционного захоронения;
- 2) крематории;
- 3) кладбища урновых захоронений после кремации;
- 4) бюро похоронного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
- 2) общественные уборные.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые сооружения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.