ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АРХИТЕКТУРНО - ПРОЕКТНОЕ БЮРО «КВАРТАЛ»

Заказ: Муниципальный контракт №32а от 26.11.2007г.
Заказчик: Администрация Емельяновского района Красноярского края

ПРОЕКТ
генерального плана муниципального образования
Устюгский сельсовет Емельяновского района Красноярского края

Том II – ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЮГСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Красноярск, 2012 г.

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЮГСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от №

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЮГСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей _____ Устава муниципального образования Устюгский сельсовет, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Устюгский сельсовет Емельяновского района согласно приложению.

2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки.

Глава муниципального образования Устюгский сельсовет

_____

Приложение
к Решению
Устюгского сельского
Совета депутатов
От _____№_____

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЮГСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Правила землепользования и застройки территории Устюгского сельсовета Емельяновского района (далее также - Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставами Емельяновского района и Устюгского сельсовета, Схемой территориального планирования муниципального образования Емельяновский район, а также с учетом правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития части территории Устюгского сельсовета, охраны и использования его окружающей среды и природных ресурсов.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на части территории Устюгского сельсовета предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

Настоящие Правила распространяются на территории в границах населенных пунктов, входящих в состав Устюгского сельсовета – с.Устюг, с.Гляден, д.Плоское, д.Объединение, д.Погорелка, д.Суханово, д.Таскино,.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ, ПРИНЯТИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЮГСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....6
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах.....6
Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Устюгский сельсовет, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил 19
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 21
Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила.....21
Статья 5. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....23
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим отношениям, до введения в действие настоящих Правил.....24
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам 24
Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территории 25
Статья 9. Градостроительная подготовка территории, образование земельных участков и (или) формирование их границ 26
Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территории и земельных участков.....28
Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 31
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.....32
Статья 13. Градостроительный регламент 32
Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....35
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства гражданами и юридическими лицами.....36
Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства при реконструкции объектов капитального строительства 38
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....38
Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....40
Статья 19. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.....41
Статья 20. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд 41
Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов.....44
Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов.....44
Статья 23. Требования к размещению временных объектов 45
Статья 24. Требования к благоустройству сельских населенных пунктов и внешнему облику объектов капитального строительства и временных объектов.....46
Статья 25. Требования к размещению объектов торговли, культуры, культурно-развлекательных объектов и комплексов.....47
Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 48
Статья 26. Общие положения.....48
Статья 27. Карта градостроительного зонирования. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения 48

Раздел III. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. 50
Статья 28. Жилые зоны 50
Статья 29. Общественно-деловые зоны 54
Статья 30. Производственные и коммунальные зоны 55
Статья 31. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур 56
Статья 32. Рекреационные зоны 58
Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования 59
Статья 34. Зоны специального назначения 60
Статья 35. Резервные территории 61
Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия 62

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

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

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

2. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

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

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

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

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

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

- карта градостроительного зонирования - карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования Устюгский сельсовет, на

которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

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

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

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

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

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

- линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы,

автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

- ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Красноярского края и нормативными правовыми актами администрации Емельяновского района в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий,

защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- санитарно-защитная зона - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

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

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

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

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

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

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

- технические регламенты - документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Устюгский сельсовет, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

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

1) Совет депутатов муниципального образования Устюгский сельсовет;

2) Глава муниципального образования Устюгский сельсовет Емельяновского района (далее также - Глава);

3) Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Устюгский сельсовет Емельяновского района (далее - Комиссия).

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

2. Совет депутатов муниципального образования Устюгский сельсовет осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) утверждает Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Устюгский сельсовет Емельяновского района и вносит изменения в Правила;

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

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

1) принимает решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Устюгский сельсовет, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

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

3) принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

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

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

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

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

8) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Устюгский сельсовет Емельяновского района;

9) утверждает состав и порядок деятельности Комиссии;

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

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

4. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования Устюгский сельсовет является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом, формируется для реализации настоящих Правил.

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

Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) обеспечивает разработку проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Устюгский сельсовет, проекта о внесении в них изменений;

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

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Органы местного самоуправления муниципального образования Устюгский сельсовет обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте района в сети Интернет;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Отделе архитектуры и градостроительства Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Емельяновского района (далее – отдел архитектуры и градостроительства);

- предоставления гражданам и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

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

Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Устюгского сельсовета.

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

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

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

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

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

2. Публичные слушания подготавливает и проводит Комиссия по подготовке Правил землепользованию и застройке муниципального образования Устюгский сельсовет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территории

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

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

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

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

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

- иным случаям.

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Планировка территории населенных пунктов муниципального образования Устюгский сельсовет осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);

- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;

- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

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

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

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

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

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

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

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

Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования,

и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями Главы муниципального образования Емельяновский район и далее внесения в Правила этих изменений.

Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

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

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

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

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

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

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

7. Отдел архитектуры и градостроительства направляет Главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных

слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Отдел архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных замечаний протокола и заключения.

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

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

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

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

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

Статья 13. Градостроительный регламент

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

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

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

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

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

- видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

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

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

9. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами районного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких

земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

12. Реконструкция указанных в пункте 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

13. В случае если использование указанных в пункте 11 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

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

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений,

государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

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

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

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов муниципального образования Устюгский сельсовет осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства РФ.

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

не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

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

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

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

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- коэффициент застройки;

- коэффициент свободных территорий;

- иные показатели.

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

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

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

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

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или

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

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

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

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

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

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования Устюгский сельсовет в течение пяти дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого

разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органа местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

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

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

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

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

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

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

- истечением указанного в решении срока резервирования земель;

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

- отменой решения о резервировании земель;

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

- решением суда, вступившим в законную силу.

9. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, уполномоченный орган администрации Емельяновского района обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости, сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

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

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

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

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

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

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

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

1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации,

разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 23. Требования к размещению временных объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

- учитывать исторически сложившийся облик сельской застройки;

- выполнять масштабное и соподчиненное включение современных элементов в сложившиеся архитектурные ансамбли застройки;

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

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

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

Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 26. Общие положения

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов Устюгского сельсовета выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Карты градостроительного зонирования населенных пунктов муниципального образования Устюгский сельсовет приведены в приложениях № 1-9 к настоящим Правилам.

Земли лесного фонда составляют около 50% процентов территории и состоят из КГКУ «Емельяновского лесничества».

К землям особо охраняемых территорий относится памятник природы Березово-Муравьиная роща, заказник Красноярский и пионерский лагерь.

Градостроительные регламенты для земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются. Остальная часть территории муниципального образования регламентируется.

К производственным зонам относятся земли специального назначения и производственные территории в границах населенных пунктов.

Зоны автомобильного транспорта включают дороги регионального и межмуниципального значения и составляют 0,03% от всей территории.

К зонам инженерной инфраструктуры относятся территории под объектами ОАО «Касноярскэнерго», объектами связи и объектами инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов.

К резервным территориям относятся земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность (болота, овраги, скалы, карьеры).

Статья 27. Карта градостроительного зонирования. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на картах градостроительного зонирования населенных пунктов Устюгского сельсовета установлены следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки;

Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки (1-2 эт.);

Ж.3 Зоны жилой застройки средней этажности (3-5 эт.);

ПЗ. Зоны перспективной застройки.

2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД. Общественно-деловые зоны.

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОМУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

П. Зоны предприятий III-V классов опасности.

4. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ.1. Зоны автомобильного транспорта;

ИТ.2. Зоны инженерной инфраструктуры.

5. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:

Р. Зоны рекреации;

ЕЛ. Зоны естественного ландшафта.

6. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ.1. Зоны садоводства и дачного хозяйства;

СХ.2. Зоны сельскохозяйственного использования.

7 ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН.1 Зоны ритуального назначения;

СН.2 Зоны санитарно-технического назначения;

СН.3. Зоны военных объектов и режимных территорий.

8.ИНЫЕ ЗОНЫ

РТ. Зоны резервных территорий.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий, границы которых отображены в приложениях 1-2 на картах градостроительного зонирования, связаны с охраной объектов культурного наследия, а также с санитарными и экологическими ограничениями.

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

1) санитарно-защитных зон;
2) водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов;
3) охранных зон линий и сооружений связи;
4) придорожных полос автомобильных дорог.

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

Статья 28. Жилые зоны

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки

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

2. Основные виды разрешенного использования:

1) одноквартирные усадебные жилые дома;

2) двухквартирные усадебные жилые дома;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) садоводство, огородничество на приусадебном земельном участке;

2) индивидуальные бани, сауны при условии канализирования стоков;

3) теплицы, парники, оранжереи на приусадебном земельном участке;

4) отдельно стоящий или встроенно-пристроенный к жилому дому гараж на 1-2 легковые машины на приусадебном земельном участке;

5) хозяйственные постройки;

6) строения для содержания мелкого домашнего скота;

7) трансформаторные

4. Условно разрешенные виды использования:

1) магазины с торговой площадью не более 40 м2;

2) предприятия бытового обслуживания;

3) предприятия общественного питания (столовые, кафе)

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

1) этажность - не более 2 этажей;

2) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 2000 кв. м;

3) площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 кв. м до 10000 кв. м;

4) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома - не менее 20 м;

5) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением должна быть в соответствии со сложившейся линией застройки;

6) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

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

7) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;

8) не допускается размещать вспомогательные строения, кроме гаражей со стороны улиц;

8) коэффициент застройки - не более 0,3;

9) коэффициент свободных территорий - не менее 0,7;

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

Зона жилой усадебной застройки в с.Устюг составляет около 20% от площади всего населенного пункта. Проектируемая жилая зона располагается на окраинах всего населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в с.Гляден составляет около 40 % от площади всего населенного пункта. Проектируемая жилая зона располагается на западе и юго-западе села.

Зона жилой усадебной застройки в д.Погорелка составляет 48,3% от площади всего населенного пункта. Проектируемая жилая зона располагается на окраинах всего населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в д.Объединение составляет 38,1% от площади всего населенного пункта. Жилая зона проектируется по северо-восточной границе населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в д.Суханово составляет 57,2% от площади всего населенного пункта. Жилая зона проектируется по юго-восточной границе населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в д.Плоское составляет 42,6% от площади всего населенного пункта. Жилая зона проектируется в юго-восточной части населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в д.Таскино составляет 14,6% от площади всего населенного пункта. Населенный пункт разделен болотом на две части (северо-восточную и юго-западную), проектируемая жилая застройка располагается на западе северо-восточной части населенного пункта.

Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

1. Зоны жилой малоэтажной застройки обеспечивают правовые условия формирования кварталов комфортного жилья при повышении плотности использования территории с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) многоквартирные дома не выше трех этажей;

2) продовольственные и непродовольственные магазины с торговой площадью не выше 60 м2

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) хозяйственные постройки

2) сады, огороды, палисадники;

3) площадки для сбора мусора;

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

1) этажность - не более 3 этажей;

2) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;

3) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением определено в соответствии со сложившейся линией застройки;

4) расстояние от основного строения до границ соседнего участка – 3 м, хозяйственных построек, открытой стоянки, отдельно стоящего гаража – 1 м;

5) коэффициент застройки - не более 0,27;

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

7) предприятия обслуживания должны размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним, при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы;

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

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

Ж.3. Зона жилой застройки средней этажности (3-5 эт.)

1.Зона средне этажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 3-5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) многоквартирные дома средней этажности;

2) общежития;

3) объекты культуры;

4) школы начальные и средние;

5) аптеки;

6) магазины товаров первой необходимости (встроенно-пристроенные.);

7) объекты коммунально-бытового назначения;

8) почтовые отделения;

10) дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

2) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

3) площадки для сбора мусора;

4) парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

5) отделения, участковые пункты милиции.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) отдельно стоящие магазины;

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

3) гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи.

В деревне Таскино зона жилой средне этажной застройки представлена 4-х и 5-и этажными жилыми домами в военном городке.

ПЗ. Зоны перспективной застройки

1.Зоны перспективной застройки обеспечивают правовые условия формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются настоящими Правилами.

Статья 29. Общественно-деловые зоны

ОД. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) организации и учреждения управления;

2) средние и начальные школы;

3) детские сады, объекты дополнительного образования;

4) медицинские учреждения

5) предприятия связи;

6) учреждения культуры и искусства (клуб, библиотека, и иные подобные объекты);

7) предприятия общественного питания (ресторан, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

8) фельдшерско-акушерские пункты;

9) объекты торговли;

10) объекты культурно-бытового обслуживания;

11) парки, скверы, бульвары;

12) спортивные площадки.

13) религиозные культовые сооружения;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

2) рынки открытые и закрытые;

3) трансформаторные;

4) котельные;

5. Определены следующие параметры недвижимости. Высота и размеры зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественно-деловая зона.

Общественно-деловая зона села Устюг представлена основным центром, представленным: администрацией, школой, почтой, домом культуры, детским садом, домом быта и магазинами и несколькими подцентрами, состоящими из конторы, церкви, детских садов, больницы, магазинов, ФАПа.

Общественно-деловая зона села Гляден располагается в центре населенного пункта. Представлена: детским садом, совмещенным с начальной школой, клубом, конторой, ФАПом, магазином.

Общественно-деловая зона д.Погорелка представлена несколькими подцентрами, расположенными равномерно по всему населенному пункту и представлена: ФАПом, клубом, школой, детским садом, магазинами и рынком расположенном на въезде в населенный пункт.

В д.Объединение общественно-деловая зона представлена не большими подцентрами, располагающимися на выезде в населенный пункт и в центральной части. Представленными: детским садом, совмещенным с начальной школой, ФАПом, домом, быта и магазинами.

В д.Суханово общественно-деловая зона состоит из небольших подцентров, состоящих из детского сада, совмещенного с начальной школой, ФАПа, конторы и магазина.

В д.Плоское общественно-деловая зона состоит из нескольких подцентров, представленных: детским садом, ФАПом, Домом быта, школой, клубом и магазинами.

В д.Таскино общественно-деловая зона располагается в юго-западной части населенного пункта и представлена: школой, клубом, банно-прачечным комплексом, магазинами и павильонами.

Статья 30. Производственные и коммунальные зоны

П. Зоны предприятий III -V классов опасности

1. Зона П. выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию

производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) предприятия и производства III -V класса опасности с санитарно-защитной зоной от 50 до 300 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00.

2) автотранспортные предприятия;

3) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

4) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

5) объекты складского назначения различного профиля.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) зеленые насаждения специального назначения.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) автозаправочные станции;

2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

В с.Устюге зона расположена в северной, южной и центральной частях населенного пункта и представлена радиостанцией, КНС, АЗС, гаражным массивом, зернотоком, зернохранилищем, складской зоной, свинофермой, пиломатериалами, складом сена, овощехранилищем, площадкой по производству пеноблоков и производственными площадками V класса опасности.

Производственная зона поселка деревни Гляден находится на северо-западе населенного пункта и представлена складом сена, МТФ, сельскохозяйственными предприятиями, гаражным массивом.

В деревне Погорелка производственная зона находится в северной части населенного пункта, представлена свинофермой, складами и гаражным массивом.

В деревне Таскино производственная зона находится в южной части населенного пункта, представлена ООО СПХ «Мустанг», ООО «Медовой компанией», гаражным массивом, хлебопекарней.

Статья 31. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

<u>ИТ.1. Зоны автомобильного транспорта</u>

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

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

2. Основные виды разрешенного использования:

1) автомобильные дороги;

2) объекты дорожного сервиса;

3) предприятия по обслуживанию транспортных средств;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) автобусные остановки.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) придорожные магазины.

В зону автомобильного транспорта Устюгского сельсовета входят поселковые улицы, дороги и проезды в населенных пунктах и дороги регионального и межмуниципального значения, проходящие по территории сельсовета.

ИТ.2. Зона инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов недвижимости.

2. 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 и используются исключительно по целевому назначению.

Зона инженерной инфраструктуры в с.Устюг состоит из электроподстанции и котельной, находящихся в северной части населенного пункта.

В зону инженерной инфраструктуры в границах с. Гляден входит насосная станция расположенная в северо-западной части населенного пункта.

В д. Суханово зона состоит из подстанции, расположенной в юго-западой части населенного пункта.

В зону инженерной инфраструктуры в границах д. Плоское входит подстанция расположенная на востоке населенного пункта.

В д. Таскинов зону входят котельная, очистные сооружения и водозабор, расположенные в юго-западной части населенного пункта.

Статья 32. Рекреационные зоны

Р. Зоны рекреации

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

2. Основные виды разрешенного использования:

1) парки, скверы;

2) прибрежные территории рек;

3) зеленые насаждения общего пользования;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) спортивные игровые площадки;

В с.Устюг зона рекреации представлена территориями скверов и специально озелененных территорий, а так же благоустроенной набережной.

Зона рекреационного назначения в с. Гляден находится в центре населенного пункта, разделяя его на две части, представлена территорией набережной.

Зона рекреационного назначения в д.Погорелка представлена территорией набережной и территорией скверов.

Зона рекреационного назначения в д.Плоское представлена территорией скверов располагающихся на въезде в населенный пункт и территорией благоустроенной набережной.

Зона рекреационного назначения в д.Таскино представлена территорией сквера.

ЕЛ. Зоны естественного ландшафта

1. Зоны естественного ландшафта ЕЛ выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) лесные массивы;

2) санитарно-защитные полосы.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты благоустройства.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) места для пикников.

Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ.1 Зоны садоводства и дачного хозяйства

1.Зоны садоводства и дачного хозяйства выделены для обеспечения условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) ведение садоводческого хозяйства;

2) огородничество;

3) садовые домики летнего типа.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

5) хозяйственные постройки;

4) индивидуальные бани;

6) теплицы, оранжереи;

7) надворные туалеты;

8) емкости для хранения воды;

9) площадки для сбора мусора;

10) колодцы;

11) индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

12) противопожарные водоемы;

13) помещения для администрации, охраны.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) коллективные овощехранилища;

2) объекты торговли;

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

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

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества - от 300 кв. м до 600 кв. м;

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

2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства, а также для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов,

минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

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

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

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

СХ.2 Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ.2 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности

2. Основные виды разрешенного использования:

1) участки для выращивания сельхозпродукции;

2) кормовые угодья, пастбища.

В с.Устюг зона сельскохозяйственного назначения расположена в центральной части населенного пункта разделяя село на две части, и на восточной окраине.

В с.Гляден, д.Погорелка, д.Объединение, д.Суханово и д.Плоское зона сельскохозяйственного назначения расположена на окраинах населенных пунктов.

В д.Таскино зона сельскохозяйственного назначения расположена на окраинах населенного пункта и вдоль дороги соединяющей северо-восточную и юго-западную части населенного пункта.

Статья 34. Зоны специального назначения

СН.1. Зоны ритуального назначения

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

2. Основные виды разрешенного использования:

1) кладбища традиционного захоронения;

2) бюро похоронного обслуживания.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;

2) зеленые насаждения специального назначения.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) культовые сооружения;

2) мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.

СН.2. Зоны санитарно-технического назначения

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

2.Основные виды разрешенного использования:

1) полигоны твердых бытовых отходов;

2) места временного хранения мусора;

3) скотомогильники.

3.Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) резервуары для хранения воды;

2) объекты пожарной охраны;

3) хозяйственные постройки.

СН.3. Зоны режимных территорий

1. Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

2.Основные виды разрешенного использования:

1) объекты военного назначения.

Статья 35. Резервные территории

РТ. Резервные территории (зоны не пригодные для градостроительной деятельности)

1. Резервные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых невозможно осуществление хозяйственной деятельности в силу особенностей рельефа (скалы, овраги, карьеры, болота).

Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия

1. Санитарно-защитные зоны. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на территории санитарно-защитной зоны запрещается:

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

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Разрешается:

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

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

2. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

В границах населенных пунктов расположены предприятия III-V классов вредности с санитарно-защитной зоной 50-300м.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов устанавливаются в соответствие со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

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

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

В границах водоохранных зон разрешается:

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

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

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

4. установление водоохранных зон не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

5) закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

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

- 30 м для обратного и нулевого уклона;
- 40 м для уклона до 3^0;
- 50 м для уклона 3^0 и более.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Водоохранные зоны от прудов и р.Бузим – 50 м

3. Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи в виде земляного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов при отклонении и положения на расстоянии, м:

10 - напряжение до 20 кВ;

15 - напряжение до 35 кВ;

20 - напряжение до 110 кВ,

30 – напряжение до 500 кВ

(на основании Постановления Правительства РФ №1420 от 01.12.1998 г. в ред. Постановления Правительства РФ №100 от 02.02.2000г).

Разрешается:

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

Запрещается:

2. новое строительство жилых и общественных зданий;

3. предоставление земель под огороды;

4. размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а так же складов нефтепродуктов;

5. производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнения ремонтов машин и механизмов;

6. остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач.

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

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ.

По территории Устюгского сельсовета проходят линии электропередач мощностью 10, 35, 110 и 250 кВ.

4. Придорожные полосы автомобильных дорог. Придорожные полосы автомобильных дорог установлены в соответствии с приказом Министерства транспорта

Российской Федерации от 13 января 2010г. №4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог Федерального значения».

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций.

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

1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей

допускаются: при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия.

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

1) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге федерального значения и другие условия безопасности дорожного движения;

2) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

3) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги федерального значения. Проектирование, строительство и реконструкция объектов в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения, переданных в доверительное управление государственной компании «Российские автомобильные дороги», осуществляется с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ.

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

Придорожная полоса Енисейского тракта, Таскино – Устюг - Гаревое, Веселая Гора – Плоское - Устюг, Устюг - Гляден -50м.