

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АЙТАТСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
БОЛЬШЕМУРТИНСКОГО РАЙОНА
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Р Е Ш Е Н И Е

«24» апреля 2013 года

с.Айтат

№ 8-39

Об утверждении Правил землепользования и застройки Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.8,32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, рассмотрев прилагаемые приложения к проекту Правил землепользования и застройки Айтатского сельсовета, Большемуртинского района Красноярского края, протокол публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края.

Руководствуясь Уставом Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края, **Айтатский сельский Совет депутатов**

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края (согласно приложению).
2. Контроль за исполнение настоящего Решения оставляю за собой.
3. Настоящее Решение вступает в силу в день следующий за днем его официального опубликования в «Ведомостях муниципальных органов Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края».

Глава сельсовета:

А.А.Бохан.

**Правила землепользования и застройки Айтатского сельсовета
Большемуртинского района Красноярского края.**

ГЛАВА 1. Общие положения

- | | | |
|-----------|--|----|
| Статья 1. | Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах | 4 |
| Статья 2. | Основания введения, назначение и состав Правил, цели и задачи градостроительного зонирования. | 9 |
| Статья 3. | Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки сельсовета | 11 |
| Статья 4. | Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом Айтатского сельсовета и документации по планировке территории | 11 |
| Статья 5. | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 11 |
| Статья 6. | Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки | 12 |

ГЛАВА 2. Планировка территории.

- | | | |
|------------|---|----|
| Статья 7. | Общие положения о планировке территории | 12 |
| Статья 8. | Градостроительный регламент | 15 |
| Статья 9. | Подготовка документации по планировке территории | 17 |
| Статья 10. | Градостроительные планы земельных участков | 19 |
| Статья 11. | Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства | 20 |

ГЛАВА 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты.

- | | | |
|------------|---|----|
| Статья 12. | Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Айтатского сельсовета Большемуртинского района Красноярского края. | 20 |
| Статья 13. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 26 |
| Статья 14. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 27 |
| Статья 15. | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 28 |
| Статья 16. | Порядок предоставления разрешения на отклонение от | |

	предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	28
Статья 17.	Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	29
Статья 18.	Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости	30
Статья 19.	Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости	30
Статья 20.	Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Айтатского сельсовета	32

ГЛАВА 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 21.	Подготовка проектной документации	35
Статья 22.	Требования к проектированию, строительству и реконструкции линейных объектов	39
Статья 23.	Выдача разрешений на строительство	40
Статья 24.	Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	41
Статья 25.	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	42
Статья 26.	Застройщик	43
Статья 27.	Строительный контроль	44
Статья 28.	Государственный строительный надзор	44

ГЛАВА 5. Градостроительные регламенты.

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

Статья 29.	«Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка и ведение личного подсобного хозяйства»	45
Статья 30.	«ОД – 1» Зона «Административно – деловая»	47
Статья 31.	«П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»	48
Статья 32.	«СН-1» Зона «Кладбище действующие»	50
Статья 33.	«Л – 1» Зона «Ландшафтная»	50
	Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.	
Статья 34.	«СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий»	52
Статья 35.	«СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»	53
Статья 36.	«СЗ-3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ»	54
	Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.	
Статья 37.	«ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт»	54

Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Статья 38.	«ВЗ» Зона «Водоохранная»	55
Статья 39.	«ТВО» Территория «Водные объекты»	57
ГЛАВА 6. Заключительные положения.		
Статья 40.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	58
Статья 41.	Ответственность за нарушения настоящих Правил	59
Статья 42.	Вступление в силу настоящих Правил	59

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах.

В настоящих правилах используется следующие понятия:

1. Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и муниципальных образований, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2. Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

3. Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4. Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

5. Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

6. Градостроительная документация поселения - документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие правила), документы по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания) и градостроительные планы на объекты строительства;

7. Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

8. Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

9. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором

устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений:

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

11. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, пляжи, закрытые водоемы), данные территории могут включаться в состав различных зон и не подлежат приватизации (ст. 85 ЗК РФ);

12. Водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

13. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

14. Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

15. Документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

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

17. Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими);

18. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края на основании настоящих Правил, в случаях, если это определяется общественными интересами;

19. Красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировок и обозначают существующие, планируемые

(изменяемые, вновь образуемые) границы территории общего пользования, (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения) трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

20. Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

21. Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных, подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

22. Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

23. Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

24. Технические условия - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

25. Градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

27. Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

28. Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

29. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

30. Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

31. Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено, застройщиком, предоставлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

32. Собственники земельных участков - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

33. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

34. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту

планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

35. Строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

36. Индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

37. Усадебный жилой дом- многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

38. Блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из отдельных блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену(общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке имеет выход на территорию общего пользования.

39. Временный объект-сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению (временная постройка, киоск, павильон, навес, другие подсобные постройки);

40. Коэффициент застройки - (максимальный процент застройки)- величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка.

41. Коэффициент свободных территорий - величина, определяемая минимальное допустимое отношение площади незастроенной территории земельного участка ко всей площади земельного участка.

42. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых, не завершено (далее объекты незавершенного строительства), за исключением временных объектов.

43. Предельные размеры земельных участков –максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков, указанные в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

44. Производственные зоны- зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил, цели и задачи градостроительного зонирования.

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативно правовых актов Красноярского края, вводят на территории

Айтатского сельсовета, систему землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении указанной территории в границах населенного пункта на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон с целью:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Айтатского сельсовета - и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории, в отношении которой подготовлены правила на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а

также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- обеспечению разработки документации по проектам планировки;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

- с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- с иными нормативными правовыми актами муниципального образования Большемуртинского района, Айтатского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

- Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Айтатского сельсовета.

Статья 3. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки сельсовета.

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Айтатского сельсовета Большемуртинского района и формируется для обеспечения подготовки, принятия и реализации правил землепользования и застройки поселений муниципального образования Большемуртинского района.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом Айтатского сельсовета и документации по планировке территории.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Айтатского сельсовета и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Айтатского сельсовета, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана населенных пунктов или Генерального плана муниципального образования Айтатского сельсовета, правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления.

Администрация Айтатского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- открытой продажи Правил и их копий;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении органа местного самоуправления;
- предоставления публикации Правил в библиотеку;
- предоставления органом местного самоуправления, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;

- утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляемой на территориях муниципальных районов.

Глава 2. Планировка территории.

Статья 7. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц);

2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

¹ Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения и значения Красноярского края.

2.1. проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

- границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства;

2.2. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территории;

2.3. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

2.4. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

3.2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

3.3. красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

■ линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

■ границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

■ границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

■ границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

■ границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

■ границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

■ границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 8 . 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:

2.1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

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

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

3.3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований Российской Федерации;

3.4. видов территориальных зон;

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

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

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

5.1. 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;

5.2. в границах территорий общего пользования;

5.3. занятые линейными объектами;

5.4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, 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.

8. 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 местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, водными объектами, пляжами другими объектами, не подлежат приватизации.

10. 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.

11. Реконструкция 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.

12. В случае, если использование указанных в части 10 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 9. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Красноярского края, Большемурутинского района, Генеральным планом Айтатского сельсовета, настоящими Правилами, с требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Айтатского сельсовета, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке данной документации, принимаемое органами местного самоуправления;

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Айтатского сельсовета Большемууртинского района Красноярского края.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Айтатского сельсовета. Документация по планировке территории утверждается Главой Айтатского сельсовета.

5. Документация по планировке может разрабатываться по инициативе заявителя.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Указанное в ч. 3 настоящей статьи, принятое решение подлежит опубликованию в порядке, установленном в соответствии с положением о прохождении слушаний органов местного самоуправления, положением об организации и проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

9. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

10. Орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки орган местного самоуправления выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её Главе Айтатского сельсовета или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом главой 3 настоящих Правил.

12. Орган местного самоуправления направляет Главе Айтатского сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Айтатского сельского Совета, с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний,

принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и направлении в орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается Главой Айтатского сельсовета.

14. Утверждённая документация по планировке территории в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- проектов планировки как отдельных документов.
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления. Проведение процедуры, публичных слушаний, предусмотрены частями 3-14 настоящей статьи, не требуются, в случае если физические или юридические лица, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче им градостроительного плана земельного участка.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае если застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

17. Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 24.05.2011 N 20838).

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

Статья 10. Градостроительные планы земельных участков.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированными как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется при условии:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории
- проекта межевания территории.

- градостроительного плана земельного участка.
- подготовки землеустроительной документации, кадастрового плана земельного участка.
- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без градостроительной подготовки.

3. Формирование земельных участков производится за счет заинтересованных лиц.

Глава 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты.

Статья 12. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Айтатского сельсовета Большемурутинского района Красноярского края.

1. Предметом обсуждения на публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке являются:

проект Генерального плана муниципального образования, проекты о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством:

- подготовки проекта Правила землепользования и застройки;
- внесения изменений в Правила землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории по инициативе Администрации Айтатского сельсовета либо на основании предложений физических или юридических лиц по подготовке документации по планировке территорий.

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки на основании решения Главы Айтатского сельсовета.

Решение содержит:

- дата, номер и наименование правового акта о назначении публичных слушаний;

- рассматриваемый вопрос – об утверждении проекта правил землепользования и застройки или внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

■ дата, время, место проведения открытого обсуждения публичных слушаний;

■ срок проведения публичных слушаний;

■ место размещения выставочных материалов

■ источник опубликования информационного сообщения о проведении публичных слушаний, а также дата его размещения в сети Интернет (с указанием адреса Интернет – сайта, на котором оно было размещено, при наличии Интернет-ресурса);

■ Решение Главы Айтатского сельсовета о проведении общественных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

3. Продолжительность публичных слушаний:

■ при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

■ при подготовке проектов планировки территории или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

■ при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность публичных слушаний) определяет Комиссия.

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика (технического заказчика) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

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

В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой сельсовета решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика (технического заказчика).

По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания

обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

4. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

■ Наименование проекта (вопроса), по которому проводятся публичные слушания:

■ рассматриваемый вопрос – об утверждении проекта правил землепользования и застройки или внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

■ дата, номер и наименование правового акта о назначении публичных слушаний;

■ дата, источник опубликования информационного сообщения о проведении публичных слушаний, а также дата его размещения в сети Интернет (*с указанием адреса Интернет – сайта, на котором оно было размещено, при наличии Интернет-ресурса*);

■ дата, время, место проведения открытого обсуждения публичных слушаний, количество и состав лиц, принявших участие в открытом обсуждении;

■ место и срок проведения экспозиции;

■ количество поступивших предложений и замечаний по проекту(вопросу), вынесенному на публичные слушания;

■ решения (рекомендации), принятые уполномоченным по итогам публичных слушаний;

■ дата протокола о результатах публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику (техническому заказчику). Оба экземпляра протокола

прошиваются, и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, секретарём.

5. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

■ Наименование проекта (вопроса), по которому проводятся публичные слушания:

■ рассматриваемый вопрос – об утверждении проекта правил землепользования и застройки или внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

■ дата, номер и наименование правового акта о назначении публичных слушаний; ■

■ дата, источник опубликования информационного сообщения о проведении публичных слушаний, а также дата его размещения в сети Интернет (*с указанием адреса Интернет – сайта, на котором оно было размещено, при наличии Интернет-ресурса*);

■ дата, время, место проведения открытого обсуждения публичных слушаний, количество и состав лиц, принявших участие в открытом обсуждении;

■ место и срок проведения экспозиции;

■ количество поступивших предложений и замечаний по проекту(вопросу), вынесенному на публичные слушания;

■ результаты голосования по рассматриваемому вопросу.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно части 13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов с учетом положения части 4 настоящей статьи.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута - инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 13. 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 статьей 11 настоящих Правил.

7. Физическое 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 14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

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

■ максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

■ иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. 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 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В случаях, определённых статьёй 12 настоящих Правил, строительные намерения застройщика (технического заказчика) являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по правилам землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 11 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Администрации Айтатского сельского совета.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Айтатского сельсовета в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых

актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте сельсовета и в сети "Интернет"

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства несут физические или юридические лица, заинтересованные в принятии такого решения.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 10 настоящих Правил.

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 администрации Айтатского сельсовета.

6. Глава Айтатского сельсовета 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. Физическое 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 17. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

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

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

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

Статья 18. Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости.

Применение процедур переходного периода

Процедуры переходного периода, изложенные в настоящем разделе, применяются в случаях, когда для отдельных территориальных зон населенных пунктов муниципального образования не завершены действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости - не определены виды их использования, не установлены параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости и не произведено разделение территории на земельные участки.

Статья 19. Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости.

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

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

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

3. Разрешенные виды использования земельных участков для различных территориальных зон населенных пунктов Айтатского сельсовета устанавливаются Правилами.

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

5. Ограничения предельных параметров разрешенного строительства в различных территориальных зонах, выделенных в Схеме зонирования, разрабатываются в переходный период по инициативе заявителя за счет средств заинтересованных лиц путем соответствующих аналитических и экспериментальных проектных работ с учетом настоящих Правил, а также утвержденной градостроительной документации.

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

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

8. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными проектами планировки частей территории населенных пунктов муниципального образования и проектами межевания земельных участков.

9. Состав материалов проектов планировки, порядок их разработки, согласования и утверждения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и в части, не противоречащей ему, «Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11-04-2003, принятый и введенный в действие Постановлением Госстроя России от 29.10.2002г. за N150), другими нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования

Красноярского края, Схемы территориального планирования муниципального района, Генерального плана, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

До утверждения подготовленных проектов планировки в обязательном порядке проводятся их публичные слушания в соответствии с Уставом Айтатского сельсовета и настоящими Правилами.

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

11. Органы местного самоуправления принимают нормативные правовые акты, регламентирующие порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости, посредством проектов планировки и проектов межевания территории.

Статья 20. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Айтатского сельсовета.

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона домашних животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса домашних животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Орган местного самоуправления, в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 части 5 настоящей статьи, Главе Айтатского сельсовета. Глава Айтатского сельсовета, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 11 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Айтатского сельсовета.

9. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка;

- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователь) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка;
- реквизиты постановления главы сельсовета об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователь) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Главы о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка;
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органов местного самоуправления соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Глава 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 21. Подготовка проектной документации.

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов

индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы. Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и

графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством. Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-

технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

- проект организации строительства объектов капитального строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

- перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

- проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- с техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- с результатами инженерных изысканий;

- с техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

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

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

2. В случаях строительства линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

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

4. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически, и (или) территориально связанных с ним сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции)

5. 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.

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

7. 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 подтопления населенных пунктов сельских территорий. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

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

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

10. 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 иными нормативно-правовыми актами.

Статья 23. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется на основании заявления застройщика (технического заказчика), подаваемого в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство объекта.

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным

регламентом утвержденным решением администрации Большемууртинского района.

Статья 24. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.

1. Не требуется получения разрешения на строительство и реконструкцию, на объекты не являющимися объектами капитального строительства, в следующих случаях:

■ Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2. Строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства:

■ временные павильоны, киоски, остановочные павильоны, бытовые помещения и т.п., которые не требуют подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения и расположены на земельных участках, предоставленных в аренду на территориях общего пользования, (при размещении такого объекта необходимо согласование его эскиза с органом архитектуры и градостроительства);

■ временные сооружения для проведения уличных публичных мероприятий (собраний, митингов, демонстраций, шествий, пикетирования), а также торжественных (праздничных) мероприятий, согласованных с соответствующими уполномоченными органами местного самоуправления;

■ объекты из облегченных конструкций (павильоны, ларьки, киоски, навесы и т.д.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций.

3.Строительства объектов благоустройства:

■ ограждения как самостоятельные объекты;

■ площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой;

■ вспомогательные площадки дорожно-эксплуатационных служб, штрафные площадки, временные гостевые площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов;

■ покрытия площадок, скверов и парков, озеленение, дорожная сеть ландшафтно-рекреационных территорий (аллеи, бульвары и т.д.);

■ малые архитектурные формы, расположенные на территориях общего пользования (декоративные подпорные стенки, беседки, садово-парковые скамейки, скульптурные группы и др.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;

■ памятные знаки, доски, барельефы, на зданиях принадлежащих гражданам и юридическим лицам;

4.Строительства сооружений вспомогательного использования:

■ специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные сооружения (в том числе контейнерного типа и сборно-разборной конструкции), необходимые для производства строительного-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

■ мобильное сборно-разборное жилье;

■ парники, теплицы без установки фундаментов;

■ хозяйственные постройки и сооружения (сарай, амбары, навесы, летние кухни, бани и иные надворные постройки).

5.Строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства.

6.Изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом:

■ интерьеры помещений в зданиях любого назначения;

■ здания и сооружения, в которых выполняются работы по текущему ремонту.

7. Капитального ремонта объектов капитального строительства;

8. Иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, получение разрешения на строительство не требуется.

9. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство обязаны соблюдать требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

10. Несут административную ответственность за несоблюдение указанных в подпункте 2.1. настоящей части настоящей статьи требований.

11.К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика (технического заказчика), подаваемого в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство объекта.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и

административным регламентом утвержденный решением администрации Большемуртинского района.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесенный изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 26. Застройщик

1. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам (техническим заказчикам) на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией Айтатского сельсовета об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных и технических регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Статья 27. Строительный контроль.

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 28. Государственный строительный надзор.

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1.1. строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

1.2. реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

2. Предметом государственного строительного надзора является:

2.1. соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2.2. наличия разрешения на строительство;

2.3. выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

3. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

4. Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

Глава 5. Градостроительные регламенты.

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

Статья 29. «Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка и ведение личного подсобного хозяйства»

Основные виды разрешенного использования:

- размещение многоквартирных индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также блокированных 2-4 квартирных домов малой этажности с отдельным входом с улицы и земельным участком для каждой квартиры из кирпичных, деревянных и иных строительных материалов, разрешенных к применению согласно с действующими нормативами;

- размещение отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (Фельдшерско-акушерских пунктов, детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, аптечных магазинов, магазинов и полустационарных архитектурных форм розничной торговли, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений и других), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;
- 2) дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, бассейны);
- 3) сады, огороды, палисадники, оранжереи;
- 4) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- 5) надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;
- 6) детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;
- 7) хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- 8) площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

1) размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

2) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства).

3) размещение объектов инженерной инфраструктуры.

На приусадебном участке разрешается:

- строительство хозяйственных построек (бань, отдельно стоящих гаражей, сараев, теплиц, оранжерей), встроенного в жилой дом гаража в соответствии с утвержденной проектной документацией и нормативно-техническими требованиями;

- размещение открытой стоянки для автомобиля;

- выращивание сельскохозяйственных культур (цветов, овощей, фруктов и др.);

- индивидуальная трудовая деятельность, при условии обеспечения требований санитарных правил и без нарушения принципов добрососедства.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей включительно;

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков - 400м² – 3000м²;

- площадь приусадебных земельных участков – от 500 до 2500 м², включая площадь застройки, на одну квартиру;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;

- коэффициент застройки не более - 0,3;

- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;

- высота штакетных ограждений смежных земельных участков - 1,2 м;

- высота ограждения земельного участка не более –1,8 м;

- высота ограждения полисадника не более – 1,2 м;

- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;

- обеспечение расстояния от одно-двух-четырёх квартирных жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями от 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам на расстояние от 5м до 8 м;

- размещение хозяйственных построек, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;

- размещение дворовых туалетов – от 8 до 10 м;

- обеспечение минимального расстояния от основного строения до границ соседнего участка не менее 3-х метров, до хозяйственных и прочих строений.

- обеспечения величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 3 метров;

- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка,

с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Статья 30. «ОД – 1» Зона «Административно – деловая»

Основные виды разрешенного использования:

- строительство, размещение и реконструкция зданий и сооружений административно - делового назначения;
- организаций и учреждений управления;
- проектных организаций;
- кредитно-финансовых учреждений;
- издательств, офисов, банков и их филиалов, агентств;
- объектов коммерческой деятельности, торговли (торговых центров, магазинов, супермаркетов);
- предприятий общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц;
- объектов культуры и искусства (театров, концертных залов, кинотеатров, видеосалонов, музеев, выставочных центров, библиотек);
- учреждений социального обеспечения;
- спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений, а также культовых и иных зданий ;
- зданий - центров деловой, финансовой и общественной активности;
- парков, скверов, бульваров;
- строительство, реконструкция общественных туалетов;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерский акушерский, консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры;
- гаражи боксового типа.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство жилых зданий, гостиниц, общежитий, автозаправочных станций, инженерно-технических объектов, коммунально-складских объектов, открытых и закрытых рынков, коммунальных объектов, обслуживающих зону в соответствии с градостроительной документацией;
- размещение учреждений открытых и закрытых рынков, автозаправочных станций, коммунальных объектов, обслуживающих зону здравоохранения, образовательных учреждений высшего, среднего и профессионального обучения, многоуровневых гаражей-стоянок (наземных и

подземных), открытых стоянок для автомобильного транспорта, инженерно-технических объектов;

- размещение объектов связи и цифрового телевидения.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- размеры земельных участков - определяются по нормативам в зависимости от вместимости объекта общественно-делового обслуживания;

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 6,0 метров;

- санитарные разрывы до жилых зданий - 50 метров для:

бань, пожарных депо, отдельно стоящих УВД, РОВД, отделов ГИБДД, военных комиссариатов, физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест, предприятий, имеющих торговую площадь более 1000 кв.м (а именно - отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, мелкооптовых рынков, рынков продовольственных и промышленных товаров с приобъектной автостоянкой вместимостью до 300 м/м; для предприятий, занимающих меньшие торговые площади, размер разрыва устанавливается при надлежащем обосновании), отдельно стоящих комбинатов бытового обслуживания (отделов диспетчерских служб, ремонта бытовой техники, часов, обуви и т.д.), крытых отдельно стоящих физкультурно-оздоровительных комплексов, спортклубов, открытых спортивных площадок, культурно-досуговых и развлекательных центров, культовых объектов;

- расстояние между зданиями - от 6м до 15м в соответствии с противопожарными требованиями и в зависимости от степени огнестойкости зданий;

Требуется:

- обеспечение подъезда пожарной техники и путей эвакуации людей при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Статья 31. «П –3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV-V класса вредности различного профиля;

- теплицы;

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

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- реконструкция и перепрофилирование существующих предприятий и объектов коммунального назначения без увеличения класса вредности;
- осуществление мероприятий по сокращению вредности производства.
- размещение объектов связи и цифрового телевидения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение;
- размещение средних специальных образовательных учреждений, связанных с предприятиями зоны;

- размещение объектов торговли, предприятий бытового обслуживания (ремонтных мастерских различного профиля, прачечных, химчисток и др.).

Предельные параметры разрешенного строительства:

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

Запрещается:

- размещение предприятий и коммунальных объектов выше IV класса вредности; реконструкция и перепрофилирование существующих производств и объектов коммунального назначения с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;

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

Статья 32. «СН-1» Зона «Кладбище действующее»

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- для нового места погребения;
- административно-бытовые и обрядовые здания и сооружения, обеспечивающие управление эксплуатацией кладбищ, проведение гражданских и религиозных обрядов;
- зеленые насаждения;
- инженерные коммуникации;
- проезды;
- элементы благоустройства территорий.

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания комплекса похоронного обслуживания;
- предприятия по производству похоронных принадлежностей.

Статья 33. «Л – 1» Зона «Ландшафтная»

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков озеленения в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.), в целях их рационального использования, туризма, отдыха, занятий физической культурой и спортом.

К ландшафтными зонам отнесены территории, покрытые лесом и кустарником, неудобные для строительства и иного использования открытые

пространства, нарушенные территории и другие, где Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

Основные виды разрешенного использования:

- озелененные массивы, скверы, парки, сады;
- зоопарки, ботанические сады, оранжереи, питомники;
- мотели, кемпинги, турбазы, дома охотников и рыболовов;
- закрытые и открытые спортивно-зрелищные физкультурно-оздоровительные сооружения, базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- тренировочные базы, спортивные школы;
- аттракционы, игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для пикников, костров;
- пляжи;
- лодочные и спасательные станции;
- санитарная рубка и рубка ухода.
- сохранение озелененных и восстановление нарушенных территорий и других природных объектов в городе с учетом их оздоровительного эффекта, санитарно-гигиенических и средообразующих функций;
- размещение лесопитомников, вспомогательных объектов для поддержания основных функций зоны;
- осуществление лесопосадок, восстановительных работ, благоустройства

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- сезонные обслуживающие объекты;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- парковки автотранспорта перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.
- использование части земель в сельскохозяйственных целях;
- проведение лесореконструктивных выборочных рубок, зеленых насаждений.

Запрещается:

- строительство производственных, складских зданий и сооружений, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду, жилых домов;
- размещение крупных коммуникационных объектов, нарушающих целостность ландшафта и препятствующих обеспечению его функций;
- проведение неконтролируемых рубок, сведение лесных угодий под строительство.

Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.

Статья 34. «СЗ–1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий»

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и рассчитываются согласно с техническими санитарно-гигиеническими и противопожарными регламентами.

Основные виды разрешенного использования:

- снижение вредного техногенного воздействия объектов производственно-коммунальной зоны на градостроительную среду;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- размещение питомников, оранжерей и объектов, предназначенных для обслуживания промышленных и коммунальных предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- размещение объектов, предназначенных для обслуживания работников предприятий (рынков, поликлиник, столовых и т.п.) на безлесных участках;
- размещение коммунальных и производственных объектов, класс вредности которых ниже основного производства, при условии сохранения не менее 60 % озеленения территории санитарно-защитной зоны;
- при наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- прокладка инженерных и транспортных коммуникаций.

Требуется:

- озеленение санитарно-защитной зоны:
- для предприятий IV, V классов не менее чем на 60% площади;
- для предприятий II и III класса - не менее чем на 50% площади;
- для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее чем на 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;

Запрещается:

- расширение территории предприятия за счет санитарно-защитной зоны;

- размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- строительство комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- проведение неконтролируемых рубок деревьев;
- новое жилищное строительство;
- размещение садово-огородных участков.

Статья 35. «СЗ–2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»

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

- 10 метров – для ВЛ до 20 кВ;
- 15 метров – для ВЛ 35 кВ;
- 20 метров – для ВЛ 110 кВ;

Основные виды разрешенного использования:

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

Запрещается:

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

Статья 36. «СЗ–3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ»

Санитарно-защитные зоны кладбищ устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почв. Для кладбищ площадью менее 20 га ширина СЗЗ - 300 м, для закрытых кладбищ ширина СЗЗ - 50 м.

Основные виды разрешенного использования:

- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- размещение объектов, связанных с ритуальными услугами.

Запрещается:

- строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности;
- предоставление земель для садоводства и огородничества.

Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.

Статья 37. «ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт».

Зона «Автомобильный транспорт» представляет собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного, велосипедного и пешеходного движения, она выделяется в красных линиях в соответствии с утвержденной градостроительной документацией с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Улично-дорожная сеть подразделяется на:

- коммуникационные коридоры сельских дорог, обеспечивающих, как связь между районами на отдельных участках преимущественно грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки, так и связь с внешними дорогами общей сети, выделенными в застройке в границах красных линий, вне жилой застройки - в полосе отвода, размеры которой определяются в соответствии с проектом дороги и строительными нормами;
- коммуникационный коридор главной улицы, обеспечивающий транспортную связь жилых районов с общественным центром, выделен в поселковой застройке в границах красных линий;
- коммуникационные коридоры основных улиц, обеспечивающих связь внутри жилых территорий с главной улицей.

Основные виды разрешенного использования:

- в коридоре сельских дорог - размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог, размещение остановочных площадок, местных проездов, уширений дороги, комплексов обслуживания пассажирского и грузового движения, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных инфраструктур, в соответствии с утвержденным проектом;

в коридоре главной улицы и основных улиц жилой застройки, в пределах красных линий - размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений, прокладки подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части), а также конструктивных элементов и объектов дорожно-транспортной

инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов), павильонов остановочных пунктов общественного транспорта,

Условно разрешенные виды использования:

- в коридорах сельских дорог - размещение стоянок для временной парковки автомобилей и передвижных предметов (киосков, фургонов, малых архитектурных форм, рекламных установок и др.);

- в коридорах главной улицы и основных улиц жилой застройки – размещение стоянок для временной парковки автомобилей и передвижных предметов (киосков, фургонов, малых архитектурных форм, павильон, установки контейнерного типа, рекламных установок и др.);

Предельные параметры разрешенного строительства:

- ширина коммуникационных коридоров сельских дорог - 20м - 75м;
- ширина коммуникационного коридора главной улицы - 20м - 40м;
- ширина коммуникационного коридора основных улиц - 25м - 40м;
- ширина местных улиц - 15м - 40 м.

Запрещается:

- размещение в границах красных линий всех дорог и улиц объектов, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;

- размещение попадающих в треугольник видимости на транспортных пересечениях, зданий и других капитальных строений, деревьев, кустарников высотой более 0.5 м и передвижных предметов (киосков, фургонов, малых архитектурных форм, авто карманов, рекламных установок и др.).

Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Статья 38. «ВЗ» Зона «Водоохранная»

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

Минимальные размеры и границы водоохранных зон на территории составляют:

– р. Енисей – 100 -500 м.

Основные виды разрешенного использования:

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

Запрещается:

- строительство новых и расширение действующих промышленных и других объектов, прямо или косвенно влияющих на санитарно-техническое состояние водного объекта и прилегающую к нему растительность;
- размещение и строительство складов для хранения горюче-смазочных материалов, минеральных удобрений, ядохимикатов;
- размещение мест складирования промышленных и бытовых отходов, шламонакопителей, золоотвалов;
- размещение кладбищ и скотомогильников;
- размещение накопителей сточных вод;
- размещение стоянок транспортных средств;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение новых дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 м и крутизне склонов более 3 градусов;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других;
- использование для любых целей хлорорганических пестицидов, химических и биологических препаратов с не установленной для вод водоемов хозяйственно-питьевого использования ПДК;
- сброс неочищенных стоков в соответствии с СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод» в реки, балки и овраги с постоянно или временно действующими водотоками.

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

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

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

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

В прибрежной полосе:

Разрешается:

- размещение объектов водоснабжения;

- размещение объектов рекреации.

Запрещается:

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

Статья 39. «ТВО» Территория «Водные объекты»

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

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

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

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

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

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов.

Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

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

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

Глава 6. Заключительные положения

Статья 40. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1. Основанием для рассмотрения Главой Айтатского сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1.1. несоответствие Правил Генеральному плану Айтатского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

2.1. Федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2.2. Органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального назначения;

2.3.Органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Российский сельсовет;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения 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 сельского Совета.

4. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении, 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 заявителем.

5.Основной порядок внесения изменений в Правила определен Главой 3 настоящих Правил.

Статья 41. Ответственность за нарушения настоящих Правил.

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Красноярского края.

Статья 42. Вступление в силу настоящих Правил.

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

