



## Игарский городской Совет депутатов

# РЕШЕНИЕ

(в редакции решений от 23.12.2015 № 28-152; от 10.08.2016 № 37-200)

26.12.2012г.

№ 36-188

### **О Правилах землепользования и застройки города Игарки Туруханского района**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства, а также с учетом результатов публичных слушаний, Игарский городской Совет депутатов **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки города Игарка согласно приложению.

2. Решение вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Игарские новости».

Исполняющий обязанности  
главы города Игарки

Председатель

Д.Н.Мусягин

Н.Н.Аносов

**ПРАВИЛА**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ИГАРКИ ТУРУХАНСКОГО**  
**РАЙОНА**

**Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесение в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»**

1. Правила землепользования и застройки города Игарки (далее – г.Игарка), Туруханского района (далее – Правила) разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным, Земельным, Лесным и Водным кодексами Российской Федерации (далее – Градостроительный и Земельный кодексы), нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательством о недрах, СНиП с учетом местных особенностей, Уставом города Игарки, Генеральным планом г. Игарки, утвержденным решением исполнительного комитета Красноярского Краевого Совета депутатов трудящихся, г. Красноярск 1977 и проектом Генерального плана г. Игарки, разработанным в 2010г.

2. Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

3. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления г.Игарки (далее – органы местного самоуправления) по вопросам землепользования и застройки в городе должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»**

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами Совета депутатов г. Игарки (далее – Совет депутатов) и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**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;

**публичные слушания** – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей города;

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

**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;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – зоны ограничений);

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, полосы суши шириной не более 20 метров вдоль берегов водных объектов общего пользования (бечевник) и другие объекты);

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

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

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

**предельные размеры земельных участков** — максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для определенной территориальной зоны.

### **Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»**

*(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории г. Игарки:

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- для подготовки градостроительных планов земельных участков;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

### **Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»**

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

#### **1. Текстовые материалы Правил содержат три части:**

**«Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений»** посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

**«Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования»** содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

**«Часть 3. Система градостроительных регламентов»** содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;
- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

#### **2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:5 000 и 1:10 000.**

«Схема градостроительного зонирования территории в границах населенного пункта» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

«Схема ограничений использования территории в границах населенного пункта» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

### **Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки**

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

2. Администрация г. Игарки обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении Администрации г. Игарки;

- предоставление уполномоченным структурным подразделением Администрации г. Игарки физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

### **Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие по поводу землепользования и застройки, физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию города с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

### **Статья 7. Действие Правил во времени**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию города до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченное главой города структурное подразделение администрации города с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

## **Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков, регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

## **Глава 2. Порядок применения «Правил землепользования и застройки»**

### **Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки**

1. Органами и должностными лицами местного самоуправления, уполномоченными в рамках своей компетенции осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Игарка, являются:

- Игарский городской Совет депутатов;

- глава города Игарка;

- администрация города Игарка;

- отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Игарка (далее отдел архитектуры и градостроительства);

- комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки при администрации города Игарка.

В администрации города могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся застройки территории города.

2. Игарский городской Совет депутатов осуществляет следующие полномочия:

- принимает планы и программы развития города Игарка, утверждает отчеты об их исполнении;

- принимает с учетом требований законодательства РФ правила землепользования и застройки города;

- утверждает муниципальные программы использования и охраны земель, изменения и дополнения к ним, отчеты об их исполнении;

- устанавливает нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- устанавливает нормы предоставления земельных участков в собственность и бесплатно из земель, находящихся в муниципальной собственности;

- осуществляет иные полномочия представительного органа местного самоуправления, определенные законодательством РФ и Красноярского края.

3. Глава города Игарка осуществляет следующие полномочия:

- представляет на утверждение Совета депутатов проекты планов и программ развития города, организует их исполнение;

- принимает решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Игарка, о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Игарка;

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

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

- утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

- разрабатывает и вносит на рассмотрение Совета народных депутатов города Игарка проекты муниципальных программ использования и охраны земель, организует их исполнение;

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности и (или) ведении муниципального образования в соответствии с решениями Совета депутатов;

- осуществляет иные полномочия органов местного самоуправления, за исключением тех, которые законодательством РФ и Красноярского края отнесены к компетенции представительного органа местного самоуправления.

4. Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет следующие полномочия:

- обеспечивает подготовку Генерального плана города Игарка и изменений к нему;

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории города Игарка;

- рассматривает вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечивает реализацию Генерального плана города;

- осуществляет контроль за качеством застройки и благоустройства территории;

- ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством и настоящими Правилами.

5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия:

- осуществляет разработку проекта Правил землепользования и застройки города Игарка, проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Игарка;

- проводит публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки г. Игарка, по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Игарка;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечивает применение правил после их утверждения (в части проведения публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом).

- рассматривает иные вопросы, связанные с использованием земельных участков, градостроительным зонированием и градостроительными регламентами.

## **Статья 10. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Если участок предоставлен конкретному землепользователю, его резервирование возможно только в случаях необходимости размещения объектов государственного или муниципального значения и при обязательном отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Сюда относятся объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения, объекты использования атомной энергии, объекты обороны и безопасности, объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, объекты, обеспечивающие космическую деятельность, объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий, объекты электро-, газо-, тепло и водоснабжения муниципального значения, автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.

При наличии вариантов размещения указанных выше объектов на других земельных участках такой участок не может быть зарезервирован для публичных нужд. Обязанность по доказыванию необходимости размещения объекта на конкретном земельном участке в случае спора будет возложена на администрацию муниципального образования или иной орган, принявший решение о резервации.

Земли, не предоставленные конкретному землепользователю, также могут быть зарезервированы в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. При этом необходимо, чтобы такие земли находились в государственной или муниципальной собственности. Наличие иных вариантов размещения объектов не имеет в таком случае никакой юридической роли.

3. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- генерального плана, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе, определяющих границы зон резервирования.

4. Принятие решений о резервировании земель при отсутствии документов территориального планирования не допускается. Однако в данном случае действует временное правило, в соответствии с которым до утверждения в установленном порядке документов территориального планирования, но не позднее 31 декабря 2012 года в целях резервирования земель для федеральных государственных нужд границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения утверждаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а в целях резервирования земель для государственных нужд субъектов Российской Федерации или муниципальных нужд границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения утверждаются уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Земельный кодекс РФ устанавливает некоторые ограничения в части резервирования земель. В частности, установлено, что земли для государственных или муниципальных нужд, по общему правилу, могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Резервирование земель, находящихся в государственной или



муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов допускается на срок до двадцати лет.

5. Резервирование земель для публичных нужд представляет собой ограничение прав на землю. Резервирование земель может служить основанием для ограничения прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в части их использования.

6. Земельные участки, находящиеся в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не подлежат отчуждению в процессе приватизации. Находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, ограничиваются в обороте.

7. После надлежащего извещения о резервировании земель на собственника такого земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора такого земельного участка переходит риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением. Это означает, что после уведомления о резервировании земель в случае последующего изъятия земельного участка собственнику или иному землепользователю не будут возмещена стоимость возведенных после получения такого уведомления строений и сооружений или иных сделанных улучшений.

### **Статья 11. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления города Игарка имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством иными нормативными правовыми актами.

4. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

### **Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

*(статья в редакции решения от 10.08.2016 № 37-200)*

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) 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. 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.

3. 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.

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

6. 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.

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

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

6.2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г.Игарки 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 г.Игарки.

6.4. Глава города в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 6.3. 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.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации города Игарка.

6. Глава администрации принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

### **Статья 14. Получение разрешений на строительство**

*(статья исключена решением от 23.12.2015 № 28-152)*

## **Глава 3. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков**

### **Статья 15. Подготовка документации по планировке территории города Игарка**

1. *(пункт исключен решением от 23.12.2015 № 28-152)*

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т. п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой города и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом (глава 5).

## **Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков**

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только образованные земельные участки. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

3. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

## **Статья 17. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной уполномоченным Федеральным органом в соответствии с действующим федеральным законодательством. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации
- выдачи разрешения на строительство,
- выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, а также при строительстве на территории свободной от застройки, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила).

## **Глава 4. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков**

### **Статья 18. Предоставления земельных участков, сформированных из состава земель государственной или муниципальной собственности на территории города Игарки**

1. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами города Игарки.

2. Полномочия по управлению и распоряжению земельными участками осуществляет администрация города Игарки (администрация).

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объекта;
- с предварительным согласованием мест размещения объекта.

4. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объекта осуществляется исключительно на торгах.

5. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при предоставлении земельного участка в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительными документами о застройке и правилами землепользования и застройки, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

6. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование.

7. Процедура предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объекта

7.1. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объекта производится на основании торгов либо без них, но с обязательной заблаговременной публикацией сообщения о наличии предлагаемого земельного участка для строительства.

Предоставление земельных участков производится после установления границ земельных участков на местности и проведения государственного кадастрового учета, а также определения разрешенного использования и технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

7.2. Решение о проведении работ по формированию земельного участка для строительства, определения разрешенного использования земельного участка, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения принимает градостроительный Совет города в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

Протокол решения Совета в недельный срок после принятия решения направляется в администрацию города.

7.3. Администрация города в течение семи дней после получения решения Совета обращается в землеустроительную организацию для подготовки проекта границ земельного участка, утверждения проекта границ земельного участка, установления границ земельного участка на местности. Проводится государственный кадастровый учет земельного участка. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

7.4. В течение двух недель после получения всех документов, указанных в пункте 6.3 администрация города принимает решение о продаже земельного участка или права на заключение договора аренда земельного участка на торгах. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

7.5. На основании принятого решения администрация города в недельный срок публикует сообщение о проведении торгов в газете «Игарские новости». *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*.

7.6. Порядок проведения публичных торгов определяется законодательством РФ. Форму, сроки проведения торгов, начальную цену предмета торгов и суммы задатка по продаже земельного участка определяет администрация города. Она же выступает в качестве организатора торгов. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

7.7. В случае, если торги не состоялись в связи с поступлением одной заявки земельный участок предоставляется без проведения торгов лицу, от которого поступила такая заявка.

7.8. Договор купли-продажи или аренды заключается с победителем торгов либо лицом, которому предоставлен земельный участок без торгов в течение недели после получения протокола о результатах торгов.

8. Процедура предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

8.1. Граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию города с заявлением о выборе земельного участка и предварительным согласованием места размещения объекта. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

В заявлении указывается назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются:

- копия документа, удостоверяющего личность гражданина;
- доверенность, оформленная надлежащим образом (в случае подачи заявления лицом, действующим по поручению заявителя);
- нотариально заверенная копия учредительных документов юридического лица;
- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица.

8.2. В недельный срок со дня поступления заявление направляется в городскую архитектуру для выбора земельного участка.

В течение двух месяцев обеспечивается выбор земельного участка, определяются варианты мест размещения объекта.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также кадастровые планы предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса.

8.3. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

8.4. В двухнедельный срок со дня утверждения акта о выборе земельных участков, проектов границ земельных участков в соответствии с возможными вариантами выбора земельного участка; подготовки документов, содержащих информацию о разрешенном использовании земельных участков и о обеспечении земельных участков объектами инженерной, транспортной и инфраструктур, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; документов, содержащих необходимые согласования, предусмотренные законами, администрация города направляет заявителю документы по возможным вариантам выбора земельного участка либо решение об отказе в размещении объекта. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

8.5. В двухнедельный срок со дня поступления в администрацию города о выборе одного из вариантов выбора земельного участка орган местного самоуправления своим решением утверждает предварительное согласование места размещения объекта. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

8.6. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта направляется заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8.7. За счет заявителя устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

8.8. В двухнедельный срок со дня поступления от гражданина или юридического лица заявления о предоставлении земельного участка для строительства орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

8.9. В случае принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду, администрация города в недельный срок со дня принятия такого решения направляет заявителю подписанный проект договора аренды земельного участка в двух экземплярах с уведомлением о необходимости возврата одного экземпляра договора, содержащего подписи обеих сторон, после осуществления государственной регистрации договора аренды земельного участка. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

9. Процедура предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством.

9.1. Наличие земельных участков по определенному целевому назначению и разрешенному использованию определяется градостроительным советом с учетом генерального плана города Игарки.

9.2. Организация, имеющая лицензию на проведение землеустроительных работ на основании обращения администрации города в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

9.3. Администрация города обеспечивает подготовку и публикацию в газете «Игарские новости» информации о земельных участках, которые могут быть предоставлены гражданам для целей, не связанных со строительством. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

В сообщении должны быть указаны:

- сведения о местоположении, площади, границах, обременениях, кадастровом номере земельного участка;
- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- размер арендной платы; срок принятия заявлений;
- перечень документов, которые должны прилагаться к заявлению о предоставлении земельного участка.

9.4. Заинтересованные граждане вправе подать заявление о предоставлении земельного участка в администрацию города в течение двух недель с момента публикации. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

Заявление должно содержать сведения о целях использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право. К заявлению прилагается копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя, доверенность, оформленная надлежащим образом (в случае подачи заявления лицом, действующим по поручению заявителя).

9.5. В случае, если в срок, указанный в сообщении, поступило единственное заявление, администрация города принимает решение о предоставлении земельного участка в двухнедельный срок после получения утвержденного проекта границ земельного участка. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

Решение (выписка из него) должно быть выдано заявителю не позднее семи календарных дней вместе с проектом границ земельного участка для установления границ земельного участка на местности и проведения его государственного кадастрового учета за счет заявителя.

9.6. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после предоставления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в администрацию города. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

9.7. Заявителю направляется подписанный проект договора аренды земельного участка в двух экземплярах с уведомлением экземплярах с уведомлением о необходимости возврата одного экземпляра договора, содержащего подписи обеих сторон, после осуществления государственной регистрации договора аренды земельного участка.

9.8. В случае поступления двух и более заявлений от граждан о предоставлении земельного участка администрация города принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов и в недельный срок со дня его принятия направляет указанное решение заявителям. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

9.9. В тот же срок администрация города принимает решение о проведении торгов. Подготовка и проведение торгов осуществляется Комитетом на основании законодательства РФ. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

9.10. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов.

9.11. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка.



## **Статья 19. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд связаны с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
  - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
  - объекты использования атомной энергии;
  - объекты обороны и безопасности;
  - объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
  - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
  - объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
  - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
  - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
  - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- 3) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- Генеральным планом города Игарки или его части;
- документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;
- решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

## **Глава 5. Внесение изменений и дополнений в «Правила землепользования и застройки»**

### **Статья 20. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения администрацией г. Игарки вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила рассматривает их и готовит заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения. Комиссия направляет свое заключение главе города.

5. Глава администрации г. Игарки с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или о мотивированном отказе о внесении заявленных изменений. Копия такого решения направляется заявителям.

## **Статья 21. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройки.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом .

4. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий,

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства,

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Участниками публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (внесению изменений применительно ко всей территории городского поселения) в обязательном порядке должны быть жители городского поселения. Обсуждению проекта правил землепользования и застройки применительно к части территории городского поселения должно проходить с обязательным участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории городского поселения.

Обсуждению изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания также должны проводиться с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. *(в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

6. Комиссия по землепользованию и застройке администрации г. Игарки осуществляет проверку Правил землепользования и застройки на соответствие требованиям. По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении Правил землепользования и застройки главе города Игарки. *(в редакции решений от 23.12.2015 № 28-152; от 10.08.2016 № 37-200)*

7. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний. По итогам обсуждений Комиссия готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается главе администрации для принятия окончательного решения.

8. Глава города с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении Правил землепользования и застройки территории;

- о доработке Правил землепользования и застройки территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- об отклонении Правил землепользования и застройки  
(пункт в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

9. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении Правил землепользования и застройки. (в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

## **Глава 6. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения правил**

### **Статья 22. Контроль за использованием объектов недвижимости**

1. Контроль за использованием объектов недвижимости на территории г. Игарки осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством представлены такие полномочия.

2. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 23. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Красноярского края, муниципальными правовыми актами.

## **Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

### **Глава 7. Градостроительное зонирование территории**

#### **Статья 24. Установление территориальных зон**

На карте градостроительного зонирования территории города Игарки выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

#### **ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
1		2
Жилые зоны Ж	Ж - 1	Многоэтажная жилая застройка (от 5 этажей и выше)
	Ж - 2	Смешанная многоквартирная жилая застройка (2-4 этажа)
	Ж - 3	Малоэтажная жилая застройка с приусадебными участками (1-3 этажа)
Общественно-деловые зоны ОД	ОД - 1	Общественно-деловая зона
	ОД - 2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

	ОД - 3	Зона размещения объектов здравоохранения и социальной защиты
	ОД - 4	Зона размещения научных учреждений и специального образования
Производственные зоны П	П - 1	Зона производственно – коммунальных объектов I-II классов
	П - 2	Зона производственно – коммунальных объектов III класса
	П - 3	Зона производственно – коммунальных объектов IV –V классов
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ - 1	Зона объектов инженерного обеспечения муниципального образования
	ИТ - 2	Зона объектов внешнего транспорта
	ИТ - 3	Зона городских улиц, дорог и инженерных коммуникаций
Зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ - 1	Объекты сельскохозяйственного производства
	СХ - 2	Сельскохозяйственные угодья
	СХ - 3	Садоводческие товарищества и коллективные огороды
Зоны рекреационного назначения Р	Р - 1	Рекреационные территории (массового кратковременного отдыха)
	Р - 2	Озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары)
	Р - 3	Сохраняемые городские леса и лесопарки
	Р - 4	Открытые природные пространства
	Р - 5	Озелененные территории специального назначения
Зона особо охраняемых территорий ОТ	ОТ - 1	Территория зоны охраны «Музея вечной мерзлоты»
	ОТ - 2	Территория формируемых достопримечательных мест
Зона специального назначения СП	СП - 1	Зона размещения кладбищ и скотомогильников
	СП - 2	Зона размещения полигонов ТБО и МПС (мусоро – перегрузочных станций)

## Глава 8. Зонирование с учетом особых условий использования территорий (ограничений)

### Статья 25. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;

- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зона затопления паводком 1 % обеспеченности;
- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с законодательством.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции городских объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

## **Статья 26. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

1. В Правилах, разработанных на основе генерального плана города Игарки, приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов (определенных в генплане) с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для аэропортов и аэродромов санитарно-защитные зоны устанавливаются в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП, и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

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

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели,
- гостиницы,
- гаражи,
- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,

- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции, с
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

## **Статья 27. Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. Ширина водоохранной зоны р. Енисей и протоки Игарской в границах города составляет 500 метров от среднемноголетнего уреза воды в летний период, р. Гравийки и р. Черной – 200 м, ручьев – 50 метров, озер – 300 м.

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

В состав бассейновых советов входят представители уполномоченных Правительством Российской Федерации федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также представители водопользователей, общественных объединений. Порядок создания и деятельности бассейновых советов устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

8. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. 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.

### **Статья 28. Санитарно-защитные полосы водоводов**

1. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

3. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### **Статья 29. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов**

1. Зоны санитарной охраны (далее - ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

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

3. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 1-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

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

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.



## **Статья 30. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

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

3. Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Не допускается:

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

- 

В графических материалах Правил границы 2-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана города.

## **Статья 31. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

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

3. Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 3-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана города.

## **Статья 32. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи**

1. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи имеет много общего. Их правовое положение определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);

- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;

- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

## **Статья 33. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта**

1. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

2. Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

3. После завершения строительства трубопровода временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

#### **Статья 34. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
  - а) один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
  - б) один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

#### **Статья 35. Овражные территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (интенсивное оврагообразование) процессов.

Инженерная защита овражных территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений

опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;
- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

### **Часть 3. Система градостроительных регламентов**

#### **Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков**

##### **Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве **основной функции** и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности (2-4 этажа включительно) и малоэтажными многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве **вспомогательной функции** размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

##### **36.1. Ж1. Многоэтажная жилая застройка (от 5 этажей и выше)**

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- размещение жилых домов квартирного типа от 5 этажей и выше;
- размещение вдоль красных линий прилегающих улиц и магистралей жилых зданий смешанного использования с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения с отдельными входами со стороны улиц (при наличии условий для парковки автотранспорта);
- объекты социального и бытового обслуживания населения (ДОУ, детские и взрослые дворовые площадки, объекты для отдыха и спорта, общеобразовательные школы, учебные заведения, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, магазины, киоски) шаговой доступности;
- объекты внутриплощадочного инженерного обеспечения.
- организации и учреждения сферы управления городского уровня;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- предприятия общественного питания, магазины специализированные (кроме строительных материалов) отдельно стоящие и встроено-пристроенные.

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- автостоянки, гаражи
- хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников;

**Условно разрешенные виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

На территориях общего пользования

- многоквартирные дома от 2-х до 5-х этажей;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общежития, гостиницы;
- площадки выгула собак;
- скверы, площадки для спорта и отдыха

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальный размер участка для жилых зданий - 0,05 га.
- этажность - не более 10 этажей;
- отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;
- коэффициент застройки - до 0,3; (абзац в редакции решения от 10.08.2016 № 37-200)
- коэффициент плотности застройки-1,6;
- расстояния между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; 5 этажей – не менее 30 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 12 м.

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**Ограничения:**

В кварталах многоэтажной застройки запрещается размещение:

- телефонных вышек;
- временных торговых павильонов.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

- специализированных магазинов строительных, химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;
- магазины и другие помещения с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспламеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;
- магазины по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;
- склады любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;
- магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>;
- объекты с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м<sup>2</sup>);
- мастерские ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м<sup>2</sup>;
- бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);
- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м<sup>2</sup>;

- общественные туалеты.

### **36.2. Ж2. Смешанная многоквартирная жилая застройка (2-4 этажа)**

Зона смешанной многоквартирной жилой застройки Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных секционных и блокированных жилых домов от 2-х до 4-х этажей, а также 1-2-квартирных жилых усадебных домов с участками, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- размещение многоквартирных секционных и блокированных жилых домов от 2-х до 4-х этажей;

- размещение 1-2-квартирных жилых усадебных домов с земельными участками;

- организации и учреждения сферы управления городского уровня;

- объекты социального и бытового обслуживания населения (ДОУ, детские и взрослые дворовые площадки, объекты для отдыха и спорта, общеобразовательные школы, учебные заведения, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, магазины, киоски) шаговой доступности.

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- автостоянки, гаражи

- хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников.

**Условно разрешённые виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- предприятия общественного питания, магазины специализированные (кроме строительных материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальный размер участка для жилых зданий - 0,05 га.

- этажность - не более 4 этажей;

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

- коэффициент застройки - 0,25; (абзац в редакции решения от 10.08.2016 № 37-2000)

- коэффициент плотности застройки - 1,6;

- площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьёй определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой смешанной многоэтажной застройки. Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

#### **Ограничения:**

В кварталах малоэтажной застройки запрещается размещение временных торговых павильонов.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

- специализированных магазинов строительных, химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспламеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;
- магазины по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;
- склады любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;
- магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>;
- объекты с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м<sup>2</sup>);
- мастерские ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м<sup>2</sup>;
- бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);
- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м<sup>2</sup>;
- общественные туалеты.

**36.3 ЖЗ. Индивидуальная жилая застройка усадебного типа** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства.

Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

**Основные виды разрешённого использования**

- размещение 1-2-квартирных жилых домов с участками;
- дома с приложением труда – дом фермера, ветеринара (без содержания животных).
- размещение объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих территориях (ДОУ, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые комплексы, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения банков и связи, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы) шаговой доступности;
- зеленые насаждения общего пользования;
- объекты пожарной безопасности;
- детские игровые площадки, спортплощадки, площадки отдыха, площадки для выездных услуг

**Вспомогательные виды разрешённого использования** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- хозяйственные постройки для содержания скота.

В границах участка:

- садоводство, цветоводство, огородничество;
- индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка при доме, без применения пожароопасных или санитарно-вредных материалов и веществ.

В границах общественной зоны:

- гаражи индивидуальных машин;
- площадки для мусоросборников

**Условно разрешённые виды использования** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- многоквартирные дома от 2-х до 4-х этажей без приквартирных участков;
- индивидуальная трудовая деятельность в пределах придомового (приквартирного) участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.);

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы (до 23 часов);

- временные павильоны розничной торговли.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- площадь приусадебных земельных участков индивидуальных жилых домов: для эксплуатации существующих индивидуальных жилых домов – 400 м<sup>2</sup>, для нового строительства не менее 600 кв.м, включая площадь застройки, и не более 2000 м<sup>2</sup> ;

- этажность жилых домов – 1-2 этажа;

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

- коэффициент застройки не более - 0,14; (абзац в редакции решения от 10.08.2016 № 3-200);

- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;

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

- величина отступа от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией, в районе новой застройки – не менее 3 метров;

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**Иные условия**

- при новом строительстве допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных придомовых земельных участках по взаимному согласованию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

**Ограничения**

В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося личной собственности. Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

**Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

**37.1. ОД1. Общественно-деловая зона**

Зона размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- организации и учреждения сферы управления городского уровня;

- объекты бизнеса, кредитно-финансовой, банковской и деловой сферы;

- юридические учреждения (суды, нотариальные конторы и пр.);

- учреждения культуры;

- озелененные территории общего пользования;

- культовые учреждения;

объекты социального обслуживания населения: ДОУ, общеобразовательные школы, учебные заведения;



- общественные туалеты
- гостиницы, гостевые дома;
- предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;
- автостоянки;
- предприятия связи, почтамт.

**Условно разрешенные виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- жилые дома, существующие на момент принятия Правил;
- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- больницы общего типа, диспансеры;
- больницы общего типа, диспансеры;
- бани, сауны;
- гаражи.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,1га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

### **37.2. ОД2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Зона размещения объектов социально – бытового обслуживания, и коммунально – бытового назначения, бизнеса, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- объекты социального обслуживания населения: ДООУ, детские и взрослые дворовые площадки для отдыха и спорта, общеобразовательные школы, учебные заведения;
- объекты массовых развлекательных мероприятий;
- объекты повседневного обслуживания населения жилых образований, включающие в себя объекты культуры и торгово-бытового обслуживания, объекты охраны порядка, физкультурно-оздоровительные здания и сооружения;
- предприятия бытового обслуживания;
- развлекательные объекты;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые учреждения.

**Условно разрешенные виды** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов;
- бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
- мелкооптовые и розничные рынки, предприятия бытового обслуживания;
- скверы, бульвары, площадки для отдыха;
- объекты бизнеса, кредитно-финансовой, банковской и деловой сферы;
- юридические учреждения

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
- иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

**37.3. ОДЗ. Зона размещения объектов здравоохранения и социальной защиты**

Зона размещения стационарных объектов здравоохранения городского значения.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- больницы общего типа, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений;
- профилактории;
- станции скорой помощи;
- поликлиники, диспансеры;
- организации социальной защиты населения;
- центры социального обслуживания населения;
- реабилитационные центры;
- дома ребенка;
- дома престарелых, дома ветеранов, детские приюты;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные.

**Условно разрешенные виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автостоянки;
- ветеринарные клиники.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**37.4. ОД4. Зона размещения научных учреждений и специального образования**

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- учебно-производственные мастерские;
- библиотеки и архивы;
- информационные и компьютерные центры;
- спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений;

- жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения встроенно-пристроенные и отдельно стоящие;
- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления;
- пункты медицинского обслуживания;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- общежития студентов и преподавателей;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования).

**Условно разрешенные виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- опытно-производственные цеха и мастерские в составе НИИ;
- открытые (гостевые) автостоянки;
- помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие).

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- минимальная площадь земельного участка – 0,1 га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;
- максимальное количество этажей - 5;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 35%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

**38.1. III. Зона производственно- коммунальных объектов I-II классов**

**Основные виды разрешенного использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- предприятия I-II класса вредности с установлением санитарно-защитной зоны;
- железнодорожные и автомобильные подъездные пути, автотранспортные проезды, инженерные сооружения и коммуникации, связанные с поддержанием функционирования объектов производственно-коммунальной зоны;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

**Условно разрешенные виды использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- объекты бытового обслуживания, торговли, питания, поликлиник для обслуживания работников предприятий;

- предприятия III-V класса вредности (кроме предприятий и складов пищевого и фармацевтического назначения) при условии выделения аналогичных по составу, но меньших по количеству выбросов, а также при обязательном соблюдении требования не превышения при суммарном учете действующих гигиенических нормативов.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,1 га;

- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;

- максимальное количество этажей - 4;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

### **38.2. П2. Зона производственно- коммунальных объектов III класса**

**Основные виды разрешенного использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- предприятия III класса вредности, коммунальных, складских объектов, баз, сооружений инженерно-транспортной инфраструктуры;

- железнодорожные и автомобильные подъездные пути, инженерные коммуникации;

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

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны

**Вспомогательные виды разрешенного использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

**Условно разрешенные виды использования:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- размещение объектов промышленности IV и V класса вредности, кроме предприятий пищевой промышленности;

- объекты бытового обслуживания, торговли, питания, поликлиники для обслуживания работников предприятий;

- объекты коммунально-складского хозяйства, кроме складов продовольственных товаров

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,1 га;

- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;

- максимальное количество этажей - 4;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).-

### **38.3. П2. Зона производственно- коммунальных объектов IV-V классов**

**Основные виды разрешенного использования:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- объекты IV и V класса вредности, складские объекты, базы, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС, гаражи;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

**Условно разрешенные виды использования:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- офисы, конторы различных фирм, организаций, банков, проектные и конструкторские бюро, цехи малых предприятий, средние специальные образовательные учреждения, связанные с предприятиями зоны;
- объекты торговли, предприятия бытового обслуживания (ремонтные мастерские различного профиля, прачечные, химчистки и др.).

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- минимальная площадь земельного участка – 0,1га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей - 5;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ** *(статья в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

- предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от

эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агролесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений;

- ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

### **39.1. ИТ1. Зоны объектов инженерного обеспечения муниципального образования**

Зона объектов инженерного обеспечения муниципального образования представляет собой территорию в границах технических зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций, предназначенную для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций.

**Основные виды разрешенного использования:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- водозаборные сооружения;
- очистные сооружения канализации;
- сооружения тепло- и энергоснабжения;
- внутривидовые сети объектов инженерного обеспечения;
- объекты попутного социально-бытового обслуживания работников предприятий;
- объекты обеспечения ремонта и эксплуатации оборудования предприятий;
- благоустройство, озеленение территории в границах отвода.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;
- максимальное количество этажей - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**39.2. ИТ2 Зона объектов внешнего транспорта** *(наименование в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

**Основные виды разрешенного использования территории** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- территории аэропорта и вертолетных площадок;

- земляное полотно и проезжая часть автомобильных дорог, автомобильные развязки в разных уровнях; непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения и сооружения – мосты, сигнальное оборудование, служебно-технические здания; элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения – ограждения, разметка, направляющие устройства, знаки, сети освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, озеленение, малые архитектурные формы, защитные и другие искусственные сооружения в полосе отвода автомобильных дорог федерального и регионального значения;

- защитные лесонасаждения;

- железнодорожный вокзал, автобусный вокзал, автостанция;

- железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);

- железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций;

- станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения;

- причалы, пирсы и другие объекты технологического назначения морского транспортного узла;

- объекты технологического назначения транспортного узла: объекты складского назначения различного профиля, производственные базы, информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;

- объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом сооружений и устройств автомобильного и железнодорожного транспорта;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- магазины;

- парковки, автостоянки;

- аллеи, иные участки зеленых насаждений, набережные.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- общественные туалеты;

**Условно разрешенные виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;

- гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

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

- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;

- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;

- максимальное количество этажей - 2;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.

- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**39.3. ИТЗ Зона городских улиц, дорог и инженерных коммуникаций** (наименование в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

Зона включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

**Основные виды разрешенного использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- транспортная связь между жилыми и промышленными районами и общественными центрами, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами;

- резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;

- размещение автомобильных развязок, искусственных сооружений, мостов, путепроводов;

- установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;
- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;
- размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;
- размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;
- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;
- размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
- прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;
- размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;
- на полосе между красной линией и линией застройки – газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);
- размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры;
- прокладка городских инженерных коммуникаций;
- размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;
- размещение автозаправочных станций, объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Условно разрешённые виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии - 3 м;
- максимальное количество этажей - 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).



## **Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ**

### **40.1. СХ1. Объекты сельскохозяйственного производства**

Цель выделения – создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур с санитарно-защитной зоной до 300 метров.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- животноводческие фермы;
- рыболовные хозяйства;
- птицефабрики;
- парниковые и зеленые хозяйства;
- предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции.

**Условно разрешенные виды использования** (*раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152*)

- открытые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- усадебные жилые дома;
- коттеджи;
- блокированные жилые дома;
- дачи;
- ветеринарные поликлиники.

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей – 1-2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

### **40.2. СХ2. Сельскохозяйственные угодья** (*статья в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152*)

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли, занятые многолетними насаждениями и сезонными культурами.

Цель выделения — создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей сохранение сельскохозяйственных угодий, выращивание сельскохозяйственной продукции, развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов обеспечивающих ее инфраструктур.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- пашни;
- пастбища, сенокосы;
- теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, садово-паркового хозяйства;
- коллективное огородничество.

### **40.3. СХ3. Садоводческие товарищества и коллективные огороды**

Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

**Основные виды разрешённого использования** (*раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152*)

- сады, огороды, садовые дома;
- инженерные сети, трансформаторные подстанции;
- лесозащитные полосы.

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

На индивидуальных садовых участках:

- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки и мастерские;
- строения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью;
- индивидуальные гаражи или парковки на садовом участке.

**Условно разрешённые виды использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- строения для содержания мелких домашних животных и птицы при условии соблюдения минимальных расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья);
- остановки общественного транспорта;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- минимальная площадь земельного участка – 0,05га;
- минимальный отступ застройки от границ земельного участка или красной линии -3 м;
- максимальное количество этажей - 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

**Иные условия**

- в случае передачи земли в собственность пользователей, должны быть предусмотрены резервные участки муниципальной собственности для размещения объектов обслуживания.

**Статья 41. Р – Зона рекреационного назначения**

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты.

**41.1. Р1. Рекреационная территория (массового кратковременного отдыха)**

Территория для проведения массового отдыха, спортивных состязаний, прогулок и пикников.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- спортивные и игровые площадки массового посещения;
- площадки для пикников и костров;
- санитарная рубка и рубка ухода;
- сеть прогулочных дорожек и бульваров;
- леса, лесопарки, сады;
- тематические парки;
- детские площадки;
- пункты первой медицинской помощи;
- зооуголки;
- прогулочные аллеи, инфраструктура для отдыха на природе.

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- леса, лесопарки, сады;
- тематические парки;
- детские площадки;
- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
- некапитальные строения для кафе и закусочных,
- зооуголки;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

### **Условно разрешенные виды** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- предприятия торговли;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

### **41.2. Р2. Озелененные территории общего пользования**

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, набережных, пригородных рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

**Основные виды разрешённого использования** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- парки, набережные и др. виды озелененных территорий, предназначенные для проведения досуга населения;
- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания;
- дискотеки;
- спортивные и игровые площадки;
- пункты проката инвентаря;
- другие объекты садово-парковой инфраструктуры.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания;
- дискотеки;
- спортивные и игровые площадки;
- пункты проката инвентаря;
- автостоянки;
- другие объекты садово-парковой инфраструктуры.

### **Условно разрешенные виды** (раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)

- автостоянки;
- предприятия торговли.

### **41.3. Р3. Сохраняемые городские леса и лесопарки**

Лесопарки создаются на базе существующих лесов как дополнение к нормируемой суммарной площади озелененных территорий общего пользования.

Лесопарк – это лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого благоустроена с сохранением природных ландшафтов и природной среды.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для создания экологически чистой окружающей среды и организации мест отдыха и выполнения функции озеленения санитарно-защитных зон промышленных предприятий.

#### **Основные виды разрешённого использования**

- рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования;
- лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- любые виды и объемы строительства для рекреационных целей (в том числе спортивные);
- формирование открытых пространств, обустройство водоемов и применение малых форм.

#### **Условно разрешенные виды использования**

- придорожные объекты сферы обслуживания;
- объекты эксплуатации территории лесопарка;
- любые виды и объемы строительства для инженерной инфраструктуры и линейных сооружений.

#### **41.4. P4. Открытые природные пространства**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха.

##### **Основные виды разрешённого использования**

- самостоятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).

##### **Условно разрешенные виды использования**

- специально оборудованные места для проведения массовых пикников.

#### **41.5. P5. Озелененные территории специального назначения**

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, санитарно-защитных зон кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое и составляет систему озелененных территорий города.

##### **Основные виды разрешенного использования:**

- защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;

- в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;

- в водоохраных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;

- в защитно-мелиоративных зонах от неблагоприятных природных явлений – посадки деревьев и кустарников для защиты населенных пунктов или его отдельных районов от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;

- в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;

- в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;

- в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий;

- питомники и цветочные хозяйства - территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;

- прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

##### **Ограничения:**

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

## **Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий**

### **42.1. ОТ1. Территория «зоны охраны музея вечной мерзлоты»**

«Музей вечной мерзлоты» является Памятником природы краевого значения (Постановление N 341-п от 2 ноября 2006 «Об утверждении схемы развития и размещения ООПТ в Красноярском крае на период до 2015 года»), является ООПТ РФ (Особо Охраняемой Природной Территорией), поэтому необходимо соблюдать требования охранной зоны ООПТ.

Регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

### **42.2. ОТ2. Территории формируемых достопримечательных мест**

Достопримечательные места— один из видов объектов культурного наследия народов РФ. Согласно ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25 июня 2002 г. под достопримечательными местами понимаются творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в т. ч. места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории РФ, историческими (в т. ч. военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Градостроительная деятельность на территориях достопримечательных мест должна служить задаче регенерации (восстановления, возрождения, возобновления) тех характеристик достопримечательных мест, которые определены как предметы охраны. Эта деятельность осуществляется на основе следующих разработок и документов:

1. Концепция регенерации достопримечательных мест.

2. Проекты зон охраны отдельных объектов культурного наследия (памятников, ансамблей) – в случае необходимости или по предписанию регионального или федерального государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3. Историко-культурные опорные планы и проекты зон охраны отдельных участков в масштабе 1:500 с определением территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей - там, где они не установлены), градостроительные регламенты для каждого конкретного участка перед началом проектирования – с целью уточнения общих режимов использования земель и градостроительных регламентов достопримечательных мест.

4. Проект планировки достопримечательных мест.

5. Проект межевания территории достопримечательных мест – с учетом исторической планировочной структуры и исторической системы межевания домовладений.

Исходя из приоритета задач регенерации достопримечательных мест, устанавливаются режимы использования территорий объектов культурного наследия – достопримечательных мест и градостроительные регламенты для этих территорий, подлежащие уточнению для каждого конкретного достопримечательного места.

## **Статья 43. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

Порядок использования режимных территорий в пределах городской черты устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами.

#### **43.1. СП2. Кладбища, скотомогильники**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

##### **Основные виды разрешенного использования:**

- захоронения (для действующих кладбищ);
- скотомогильники;
- кладбища традиционного захоронения;
- крематории и кладбища урновых захоронений (в случае включения в зону обслуживания близлежащих территорий и населенных пунктов);
- мемориальные комплексы;
- объекты ритуальных услуг;
- бюро похоронного обслуживания.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- общественные туалеты;
- культовые объекты.

##### **Условно разрешенные виды использования**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** *(раздел в редакции решения от 23.12.2015 № 28-152)*

- минимальная площадь земельного участка – 0,3га;

#### **43.2. СП3. Полигоны ТБО и МПС (мусороперегрузочных станций)**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон;
- объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

##### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- объекты эксплуатации полигонов и мусороперегрузочных станций;
- иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием полигонов и мусороперегрузочных станций;
- зелёные насаждения;
- инженерные коммуникации.

##### **Условно разрешенные виды**

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы (в случае включения в зону обслуживания близлежащих территорий и населенных пунктов);
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальная площадь земельного участка – 0,3га;
- иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

## **Глава 10. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»**

### **Статья 44. Определение понятия «несоответствие регламенту»**

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту Постановлением главы города Игарки по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 45. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту**

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

### **Статья 46. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»**

1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от Правил, направляя свое ходатайство в Администрацию города Игарки (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами населения;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Администрации города Игарки.

9 4. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 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.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.