УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района

от 14.04.2017 № 80-474

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района

Введение

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края устанавливают основы градостроительной деятельности на территории Пуирского сельского поселения наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края, Николаевского муниципального района, Пуирского сельского поселения.

Правила создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства Пуирского сельского поселения, строительства индивидуального и временного жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Основные положениия

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующих значениях:

Акт о выборе земельного участка - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

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

Водоохранная зона - территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

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. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

Движимое имущество – сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

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

Документы о правах на земельные участки – документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.97. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

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.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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.

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

Изменения недвижимости - изменение вида (видов) и (или) параметров разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а так же изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, сноса, строительства нового объекта взамен ветхого, изменения функционального назначения объекта, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство.

Карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты.

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.

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

Маломобильные группы населения - люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве.

Межевание земельного участка - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

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

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более, чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Основные виды разрешенного использования - основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным правовым актом Пуирского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих Правил и градостроительной документации в случаях, когда это определяется государственными или общественными интересами.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

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

Санитарно-защитная зона – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды.

Собственник земельного участка - лицо, обладающее правом собственности на земельный участок.

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

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

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 2. Цели введения Правил

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования Пуирского сельского поселения на основе градостроительного зонирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

2. Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования;

3) регулирование использования земельных участков в сельском поселении, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативно-правовой основе;

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

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

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

1. Правила имеют статус нормативного правового акта администрации Николаевского муниципального района, утверждаются решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района и действуют на территории Пуирского сельского поселения в пределах границы его территории.

2. Настоящие Правила применяются наряду с утвержденной градостроительной документацией, документами территориального планирования, документацией по планировке территории, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды, а так же иными муниципальными правовыми актами муниципального Николаевского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

3. Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при ее осуществлении.

Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

1) зонирования территории Пуирского сельского поселения и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

3) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;

4) подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;

5) проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

6) предоставления разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт;

7) приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

8) обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Николаевского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;

- предоставления Правил в Пуирской библиотеке;

- помещения Правил в сети "Интернет";

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Пуирского сельского поселения, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории Пуирского сельского поселения.

По письменным обращениям физических и юридических лиц Николаевского муниципального района предоставляет сведения градостроительных регламентов, характеризующие условия землепользования и застройки земельных участков, кварталов, микрорайонов и иных элементов планировочной структуры.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельного участка как объекта недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, осуществляют строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими муниципальными правовыми актами Николаевского муниципального района, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;

- размещение средств наружной рекламы;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе выкуп земельных участков;

- межевание земельных участков;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

Статья 6. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила утверждаются Собранием депутатов Николаевского муниципального района и вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района и размещаются на официальном интернет-портале Николаевского муниципального района.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Администрация Николаевского муниципального района после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

-приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

-разработке документации по планировке территорий.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

-виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;

-их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

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

Федеральным законом может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Глава II. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 8. Органы местного самоуправления Николаевского муниципального района и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. Для обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Пуирского сельского поселения создается Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, являющаяся постоянно действующим координационным органом администрации Николаевского муниципального района.

Комиссия формируется на основании правового акта главы Николаевского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

Председатель Комиссии назначается и освобождается от должности главой Николаевского муниципального района.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее одной второй от общего числа членов Комиссии. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

3. Уполномоченным органом в области градостроительной деятельности на территории Пуирского сельского поселения является отдел архитектуры и градостроительства администрации Николаевского муниципального района.

4. Комитет по управлению имуществом Николаевского муниципального района является органом, осуществляющим полномочия органа местного самоуправления по вопросам владения, пользования и распоряжения объектами муниципальной собственности на территории Пуирского сельского поселения, а также земельными участками государственная собственность на которые не разграничена.

5. Собрание депутатов Николаевского муниципального района (далее – Собрание депутатов) является представительным органом местного самоуправления Николаевского муниципального района и имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) утверждение документов территориального планирования и вносимых в него изменений и дополнений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) утверждение Правил и вносимых в него изменений и дополнений;

4) утверждение генерального плана Пуирского сельского поселения и иной градостроительной документации о градостроительном планировании и развитии Пуирского сельского поселения;

5) осуществление контроля за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Пуирского сельского поселения;

6) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

6. Глава Николаевского муниципального района имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) принятие решений (постановлений) о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

2) направление на согласование проекта генерального плана в уполномоченные государственные органы в соответствии с действующим градостроительным законодательством;

3) согласование внесения на рассмотрение Собрания депутатов проектов планов и программ развития Николаевского муниципального района;

Если глава Николаевского муниципального района не согласовал (не представил заключение) по предложенным уполномоченным органом администрации проектам нормативных правовых актов в течение 10 дней, согласование (положительное заключение) главы Николаевского муниципального района считается полученным.

4) принятие решений о подготовке проекта генерального плана (или решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план);

5) принятие решения с учетом заключения о результатах публичных слушаний, о согласии с проектом генерального плана и направлении его в Собрание депутатов либо об отклонении проекта генерального плана и направлении его на доработку;

6) утверждение плана реализации генерального плана Пуирского сельского поселения;

7) принятие решения о подготовке Правил Пуирского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки;

8) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

9) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

10) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

11) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

12) определение порядка установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности;

13) создание технической комиссии по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности;

14) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством.

8. Администрация Николаевского муниципального района является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) обеспечение исполнения федерального и краевого законодательства, муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района в области градостроительной деятельности;

2) осуществление в пределах своей компетенции ведения градостроительной политики на территории Пуирского сельского поселения;

3) разработка и внесение в Собрание депутатов проектов нормативных правовых актов в области градостроительной деятельности;

4) разработка проектов сельских целевых программ в области градостроительной деятельности;

5) подготовка проекта генерального плана, проекта правил землепользования и застройки Пуирского сельского поселения, проектов местных нормативов градостроительного проектирования;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

7) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории поселения;

8) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

9. По вопросам реализации и применения настоящих Правил администрация Николаевского муниципального района:

1) по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Статья 9. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. В соответствии с п. 10 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется администрацией Николаевского муниципального района.

Статья 10. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Хабаровского края, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Николаевского муниципального района.

2. Земельные участки на территории Пуирского сельского поселения могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральным планом, документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами.

3. Государственными и муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) размещение 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 общего пользования в границах Пуирского сельского поселения;

3) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, его выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или администрацией Николаевского муниципального района.

7. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

8. Решение государственного органа или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство органа власти соответствующего уровня уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику, землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 11. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

2. Публичные сервитуты устанавливаются муниципальными правовыми актами Николаевского муниципального района на основании градостроительной документации и в соответствии с настоящими Правилами, применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Пуирского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора воды;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

- эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

- других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Глава III. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разре-шённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 29.1-29.16 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разре-шённым считается такое использование, которое соответствует градострои-тельному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования зе-мельных 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 согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 13 настоящих Правил застройки.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

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 разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;

- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;

- подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой V настоящих Правил, Уставом Николаевского муниципального района Хабаровского края, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевского муниципального района и другими муниципальными правовыми актами Николаевского муниципального района;

- испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- соответствие размеров земельного участка предполагаемому использованию.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подается на имя председателя Комиссии заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой V настоящих Правил, Уставом Николаевского муниципального района Хабаровского края, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, и другими муниципальными правовыми актами Николаевского муниципального района.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Николаевского муниципального района.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций глава Николаевского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, иной официальной информации, и размещается на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, на официальном сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. 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.

Глава IV. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 14. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учётом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией Николаевского муниципального района, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного Кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счёт средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счёт средств бюджета субъекта Российской Федерации и размещение которого планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу, осуществляются администрацией Николаевского муниципального района, за счёт средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, по согласованию с иными субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения.

Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счёт средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение 20 рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

2. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в администрацию Николаевского муниципального района.

3. Уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района:

- в срок не позднее 30 дней со дня поступления рассматривает заявления и обращения заказчиков с учетом имеющейся и разрабатываемой градостроительной документации (генерального плана, Правил) и обеспечивает подготовку схемы участка территории, в границах которой должна быть подготовлена документация по планировке территории;

- осуществляет подготовку проекта постановления главы Николаевского муниципального района о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, в котором отражаются сроки представления предложений физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, либо выдает заявителю мотивированное заключение об отсутствии необходимости подготовки документации по планировке территории;

- со дня официального опубликования постановления главы Николаевского муниципального района о принятии решения о подготовке документации по планировке территории осуществляет прием и регистрацию предложений физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;

- осуществляет разработку и утверждение задания на подготовку документации по планировке территории.

4. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Хабаровского края или органом местного самоуправления.

5. Уполномоченный орган Николаевского муниципального района осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В процессе проверки документация по планировке территории подлежит согласованию с:

а) уполномоченными органами в области:

- градостроительной деятельности,

- природопользования и экологии,

- жилищно-коммунального хозяйства (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся сети инженерно-технического обеспечения),

- транспорта, связи и электроэнергетики (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся линии электропередачи и связи, а также дороги),

- имущественных и земельных отношений;

б) иными органами в зависимости от вида документации.

7. Уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в согласовании документации по планировке территории в срок не более 30 дней.

По результатам проверки уполномоченный орган Николаевского муниципального района принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Николаевского муниципального района на утверждение или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

8. Проекты планировки территории, проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевском муниципальном районе.

9. На территории Пуирского сельского поселения не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на ифициальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

Глава V. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 16. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения Пуирского сельского поселения информации при осуществлении градостроительной деятельности, выявления мнения населения Пуирского сельского поселения о проекте правового акта, выносимого на публичные слушания, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, Уставом Николаевского муниципального района Хабаровского края, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевском муниципальном районе.

3. Обязательному обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проекты Правил землепользования и застройки, проекты нормативных правовых актов 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.

Глава VI. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 17. Общий порядок внесения изменений в Правила

1. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского округа;

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

2.1. В случае, если Правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ возможность размещения на территории Пуирского сельского поселения, документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района направляют главе Николаевского муниципального района требование о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

2.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ, глава Николаевского муниципального района обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение 30 дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

2.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ, проведение публичных слушаний не требуется.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию для подготовки заключения. Председатель Комиссии выносит поданные заявки с необходимым пакетом документов на рассмотрение Комиссии.

4. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе Николаевского муниципального района.

5. Глава Николаевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию заявителям. Далее проводятся публичные слушания относительно проекта вносимых изменений в Правила с фиксацией протокола их проведения и результатов.

6. Глава Николаевского муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила в Собрание депутатов. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Собрание депутатов по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе Николаевского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний.

8. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, а также размещаются на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

9. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил и о внесении в них изменений в судебном порядке.

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении Правил и решение о внесении в них изменений в случае несоответствия указанных Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Хабаровского края и Николаевского муниципального района, утвержденным до утверждения Правил.

Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства федерального значения является:

а) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

б) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

в) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

г) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства федерального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства федерального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций).

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

- в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Николаевского муниципального района о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

- в комитет по управлению имуществом Николаевского муниципального района об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

- в управление Роснедвижимости о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;

- в уполномоченный орган Хабаровского края в сфере государственной охраны объектов культурного наследия о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;

- в управление Росприроднадзора о наличии ограничений по экологическим требованиям;

- в организации, обслуживающие инженерные сети на территории сельского округа, о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения или по организации автономных систем обеспечения;

- в иные органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Пуирского сельского поселения, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

5. Глава Николаевского муниципального района c учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства федерального значения и соответствующим изменением границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

6. Глава Николаевского муниципального района, не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, и размещение указанного сообщения на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте администрации Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства федерального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства регионального значения является решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для региональных нужд за счет средств бюджета Хабаровского края на соответствующий год.

2. Порядок внесения изменений в Правила иложен в статье 20 настоящих Правил.

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории Пуирского сельского поселения объектов культурного наследия

1. Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются уполномоченным органом Хабаровского края в сфере государственной охраны объектов культурного наследия в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия и внесения соответствующих изменений в Правила.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры, в соответствии с пунктом 14 Инструкции "О порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры", утвержденный приказом Министерства культуры СССР от 13 мая 1986 г. № 203;

- заключение государственной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;

- схему границ территории выявленного объекта культурного наследия;

- карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия;

- иные предусмотренные законодательством документы.

2. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

3. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

- в администрацию Николаевского муниципального района о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

- в Комитет по управлению имуществом Николаевского муниципального района об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

- в Управление Роснедвижимости о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;

- в иные органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Пуирского сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

4. Глава Николаевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Хабаровского края в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в генеральный план.

5. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в районе .

6. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, а также размещаются на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой Николаевского муниципального района.

1. Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой Николаевского муниципального района, направляются уполномоченный орган Николаевского муниципального района в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

2. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

3. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Пуирского сельского поселения, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

4. Глава Николаевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Николаевского муниципального района.

5. Глава Николаевского муниципального района, не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района и размещение указанного сообщения на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте Пуирского сельского поселения сети "Интернет".

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевском муниципальном районе.

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке направляются в Комиссию в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила, связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

5. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

- в уполномоченный орган Николаевского муниципального района о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

- в комитет по управлению имуществом Николаевского муниципального района об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

- в управление Росреестра по Хабаровскому краю о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;

- в уполномоченный орган Хабаровского края в сфере государственной охраны объектов культурного наследия о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;

- в управление Росприроднадзора о наличии ограничений по экологическим требованиям;

- в организации, обслуживающие инженерные сети на территории Пуирского сельского поселения о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

- в иные органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Пуирского сельского поселения, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

6. Глава Николаевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении в Правила изменений, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и о соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

7. Глава Николаевского муниципального района не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района и размещение указанного сообщения на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, официальном сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана Пуирского сельского поселения, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

10. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или администрацией Николаевского муниципального района.

12. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в администрацию Николаевского муниципального района.

14. Администрация Николаевского муниципального района в десятидневный срок рассматривает заявления и обращения заказчиков с учетом имеющейся и разрабатываемой градостроительной документации (генерального плана, Правил) и обеспечивает подготовку схемы участка территории, в границах которой должна быть подготовлена документация по планировке.

15. Уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану сельского поселения, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

16. В процессе проверки документация по планировке территории подлежит согласованию с:

а) уполномоченными органами в области:

- градостроительной деятельности;

- природопользования и экологии;

-жилищно-коммунального хозяйства (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся сети инженерно-технического обеспечения);

-транспорта, связи и электроэнергетики (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся линии электропередачи и связи, а также дороги);

- имущественных и земельных отношений.

б) иными органами в зависимости от вида документации.

17. Уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в согласовании документации по планировке территории в срок не более 30 дней.

По результатам проверки уполномоченный орган Николаевского муниципального района принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Николаевского муниципального района на утверждение или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

18. Проекты планировки территории, проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевском муниципальном районе.

19. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Николаевского муниципального района, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном интернет-портале администрации Николаевского муниципального района, сайте Пуирского сельского поселения в сети "Интернет".

20. Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в генеральный план, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Николаевского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

21. Глава Николаевского муниципального района в течение 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Николаевском муниципальном районе.

Глава VII. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 23. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Глава VIII. Карта градостроительного зонирования

Статья 24. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух:

- карта градостроительного зонирования;

- карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 25. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно ко всей территории Пуирского сельского поселения согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

Границы территориальных зон установлены по:

- границам земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов;

- административным границам Пуирского сельского поселения.

Границы территориальных зон по осуществлению деятельности по комплексному и устойчивому развитию не предусмотрены.

Статья 26. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории сельского округа согласно приложению 2 к настоящим Правилам. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены по ограничениям, установленными законами, и иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, зонам санитарной охраны, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений, согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

Статья 27. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией Николаевского муниципального района.

2. В случае внесения изменений в границах зон с особыми условиями использования территорий, а также в границах зон возникновения ЧС природного и техногенного характера лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение 30 дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Уполномоченный орган администрации Николаевского муниципального района в течение 10 дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила

Глава IX. Градостроительные регламенты

Статья 28. Перечень территориальных зон, установленных для Пуирского сельского поселения Николаевского муниципального района.

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1.

Зона одноквартирных жилых домов коттеджного типа Ж-2.

Зона индивидуальных жилых домов Ж-3.

Общественно-деловые зоны:

Зона общественно-деловой застройки ОД.

Зона социальной инфаструктуры СИ.

Производственные зоны:

Промышленно-коммунальная зона предприятий I типа П-1.

Многофункциональная деловая и обслуживающая зона МД.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Зона внешнего транспорта Т-1.

Зона инфраструктуры сельского транспорта Т-2.

Зона инженерной инфраструктуры Пуирского сельского поселения ИИ.

Зоны рекреационного назначения:

Зона парков, скверов, бульваров, набережных Р-1.

Зона лесопарков, городских лесов и активного отдыха Р-2.

Зоны специального назначения:

Зона режимных объектов С-1.

Зона кладбищ С-2.

Зона размещения и переработки отходов производства и потребления С-3.

Сельскохозяйственные зоны:

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1.

Зона садоводств и дачных хозяйств СХ-2.

Прочие зоны:

Зона неиспользуемых природных территорий НТ.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

Статья 29. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в статьях 29.1-29.19 Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 29.1-29.19 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома – 30 кв.м.,

для зоны Ж-2 – 70 кв.метров.

3.4. Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства – 0,08 гектара.

Предельная минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства – 0,06 гектара.

3.5. Минимальная площадь земельного участка блока блокированного жилого дома – 0,06 гектара.

Предельная минимальная площадь земельного участка блока блокированного жилого дома – 0,04 гектара.

3.6. Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома (блока блокированного дома) – 0,15 гектара.

Предельная максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома (блока блокированного дома) - 0,20 гектара.

3.7. Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15 гектара.

Предельная максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства - 0,20 гектара.

3.8. Максимальная площадь земельного участка придомовой территории многоквартирного дома из расчета на одну квартиру 100 кв. метров.

Указанная норма не распространяется на жилые дома блокированной застройки.

3.9. Максимальный процент застройки земельного участка для размещения индивидуального (блокированного) жилого дома, для ведения личного подсобного хозяйства – 35%.

3.10. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

4.1. Система канализации объектов капитального строительства присоединяется к централизованной или групповой наружной сети, а при их отсутствии устраивается в качестве автономной.

В качестве автономных сооружений наружной канализации для индивидуальных и блокированных жилых домов допускается устройство надворных туалетов с бетонированными выгребами, накопителей сточных вод.

Накопитель сточных вод изготовляется из сборных железобетонных колец, монолитного бетона или сплошного глиняного кирпича. Накопитель должен быть снабжен внутренней и наружной (при наличии грунтовых вод) гидроизоляцией, обеспечивающей фильтрационный расход не более 3 л/(м2⋅сут). Глубина заложения днища накопителя от поверхности земли не должна превышать 3 метров.

4.2. Водоснабжение объектов капитального строительства осуществляется от централизованной или групповой наружной сети водоснабжения, а при ее отсутствии или в случаях, если это предусмотрено в задании на проектирование, устраивается автономная система водоснабжения.

В качестве автономного источника водоснабжения, как правило, следует использовать подземные воды. Предпочтение следует отдавать водоносным горизонтам, защищенным от загрязнения водонепроницаемыми породами.

В качестве водозаборных сооружений допускается устройство водозаборных скважин.

4.3. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

5. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31, 32 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6. Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах регулируются статьями 29.1 – 29.19 Правил и утвержденными в установленном порядке местными нормативами градостроительного проектирования.

7. В исключительных случаях допускается формирование земельного участка площадью меньше минимальной нормы основного вида разрешенного использования, если он необходим для расширения площади существующего земельного участка данного вида разрешенного использования. При этом суммарная площадь указанных земельных участков не должна превышать предельную максимальную площадь земельного участка, установленную для данного вида разрешенного использования.

8. При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 метров. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 метра. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

9. Минимальный отступ застройки от красной линии улицы 3 метра.

Допускается уменьшение отступа либо постановка жилых домов по красной линии с учетом сложившейся ситуации.

10. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от индивидуального, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев -4 м. среднерослых - 2 м;

- от кустарника - 1 метр.

11. На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Статья 29.1. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1).

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий)

Ж-1 (многоквартирные жилые дома 2 – 6 этаж.)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Многоквартирные жилые дома и общежития | дворы общего пользования, площадки для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы, площадки для сбора мусора |
| Здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Дошкольные образовательные учреждения |
| Специальные и специализированные образовательные учреждения |
| Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки |
| Офисы, отделения банков на первых этажах зданий | гостевые автостоянки |
| Предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., пункты обмена валюты | гостевые автостоянки |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения | хозяйственные постройки, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские | гостевые автостоянки |
| Магазины продовольственные и промтоварные с торговой площадью не более 200 кв.м.; | гостевые автостоянки |
| Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки |
| Физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры, спортивные залы | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой |
| Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- гостиницы;

- отдельно стоящие здания офисов, отделений банков;

- магазины торговой площадью 200 кв.м. и более;

- службы доставки питания по заказу;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;

- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;

- крытые и открытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные;

- бассейны общего пользования;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках;

- здания и сооружения культовых учреждений;

- помещения на первых этажах зданий для размещения магазинов, парикмахерских и др.;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 35%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.2. Градостроительный регламент зоны одноквартирных жилых домов коттеджного типа (Ж-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Индивидуальные жилые дома | хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, индивидуальные резервуары для хранения воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| Блокированные жилые дома с приусадебными участками |
| Здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Дошкольные образовательные учреждения |
| Специальные и специализированные образовательные учреждения |
| Справочные бюро, библиотеки; | гостевые автостоянки |
| Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей | гостевые автостоянки |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки | гостевые автостоянки |
| Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м. | гостевые автостоянки |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Отделения банков | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения |
| Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Открытые площадки для занятий групповыми видами спорта | гостевые автостоянки |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- гостиницы;

- офисы;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения;

- магазины торговой площадью 50 м2 и более;

- службы доставки питания по заказу;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;

- автомойки мощностью не более двух постов;

- приёмные пункты вторичного сырья;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках;

- здания и сооружения культовых учреждений;

- физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей;

- общественные бассейны, в том числе с открытыми (летними) ваннами;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

4. В данных жилих зонах запрещается содержать скот, требующий выпаса.

5. Максимальная высота оград вдоль улиц допускается высотой не более 2 м. Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 29.3. Градостроительный регламент зоны индивидуальных жилых домов (Ж-3)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и хозяйств со строениями для домашних животных, содержание которых требует выпаса и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Индивидуальные жилые дома | хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных требующих выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, , индивидуальные резервуары для хранения воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| Блокированные жилые дома с приусадебными участками |
| Здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Справочные бюро, библиотеки; | гостевые автостоянки |
| Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей | гостевые автостоянки |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки | гостевые автостоянки |
| Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50м2 | гостевые автостоянки |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Ветеринарные лечебницы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Открытые площадки для занятий групповыми видами спорта | гостевые автостоянки |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п. |  |
|  |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- офисы, отделения банков;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения;

- магазины торговой площадью 50 м2 и более;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- автомойки мощностью не более двух постов;

- приёмные пункты вторичного сырья;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках;

- здания и сооружения культовых учреждений.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных учас

ков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

4. Максимальная высота оград вдоль улиц допускается высотой не более 2 м. Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

[Статья 29.4. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).](#_Toc205826583)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения и многоквартирных жилых домов с первым общественным этажом)

1.Перечень видов разрешённого использования объектов капитального

строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Здания органов государственного управления и местного самоуправления, суды, прокуратура | гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Индивидуальные жилые дома | хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, индивидуальные резервуары для хранения воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| Блокированные жилые дома с приусадебными участками |
| Многоквартирные жилые дома | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| Общежития |
| Офисы, отделения банков | сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в том числе встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы | сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, |
| Залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр |
| Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., пункты обмена валюты | гостевые автостоянки |
| Выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения |
| Научно-исследовательские учреждения без производственной базы | хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки |
| Пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки | гостевые автостоянки |
| Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки |
| Бани и сауны общего пользования, фитнес-клубы | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| Магазины продовольственные и промтоварные площадью торгового зала до 3000 кв.м, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 20 машиномест | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Физкультурно-спортивные комплексы и открытые площадки, в том числе с трибунами для размещения зрителей, крытые и открытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры | раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки |
| Рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью до 3000 кв. м | хозяйственные постройки вместимостью по расчёту, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- общежития;

- ветеринарные лечебницы;

- киоски, временные павильоны розничной торговли.

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Дополнительные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки и их реконструкции изложена в статье 29 настоящих правил.

Статья 29.5. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для размещения учреждений здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта и других учреждений социального назначения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, сады, площадки для групповых занятий физкультурой, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, общежития и гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов, аптеки, магазины промышленных и продовольственных товаров с площадью торгового зала до 50 кв. м, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора |
| Учреждения среднего и дошкольного образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости), в том числе специальные и специализированные учреждения образования, учреждения для внешкольных занятий, культуры, досуга | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, детские спортивные школы, секции, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, предприятия торговли и общественного питания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Объекты социального обеспечения населения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Концертные залы, библиотеки | гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СИ не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.6. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа (П-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектов производства и коммунальных баз IV, V классов опсаности имеющих санитарную зону от 50 до 300 м)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| Объекты капитального строительства и виды использования земельных участков промышленного и коммунально-складского назначения, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной от 50 до 300 м | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| Автостоянки и гаражи |  |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Специализированные мебельные магазины, автосалоны |
| Выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| Автозаправочные станции |  |
| Станции и пункты техобслуживания автомобилей | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Автомойки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| Рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли "с колёс" | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| Оранжереи, теплицы, парники | административно-бытовые здания, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Общественные туалеты |  |
| Объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны П-1 не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.7. Градостроительный регламент многофункциональной деловой и обслуживающей зоны (МД)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства организаций оптово-розничной торговли, служб сервиса и ремонта, небольших производств и мастерских, непосредственно обслуживающих население)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального

стротельства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Объекты капитального строительства и виды использования земельных участков промышленного и коммунально-складского назначения, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, лаборатории, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| Автостоянки и гаражи |  |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| Магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Специализированные мебельные магазины, автосалоны |
| Выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| Офисы, отделения банков | сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в том числе встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Гостиницы, мотели | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| Автозаправочные станции |  |
| Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта |  |
| Производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| Рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| Приёмные пункты вторичного сырья | складские постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Общественные туалеты |  |
| Объекты гражданской обороны |  |
| Зелёные насаждения |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны МД не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Статья 29.8. Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (Т-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры внешнего транспорта – автомобильного, железнодорожного, водного)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Магистральные автодороги внешнего транспорта, железнодорожные лини | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведённые для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции, контрольно-пропускные пункты |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения |
| Здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения | административно-бытовые здания, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта | вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта, яхт-клубы, спасательные станции и инспекции | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, заправочные станции, гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Объекты гражданской обороны |  |
| Зелёные насаждения |  |
| Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитально-

го строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.9. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры Пуирского сельского поселения (ИИ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры Пуирского сельского поселения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения Пуирского сельского поселения (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь) | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения Пуирского сельского поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Объекты гражданской обороны |  |
| Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны ИИ не устанавливаются.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.10. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков, расположенных в зонах парков, скверов, бульваров, набережных и не относящихся к территориям общего пользования)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные разрешённые виды использования: | Вспомогательные виды разрешённого исполь-зования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Комплексы аттракционов, игровые залы, игровые площадки, открытые спортивные площадки без трибун для размещения зрителей, площадки для национальных игр, прокат игрового и спортивного инвентаря | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки по расчету, площадки для сбора мусора |
| Некапитальные и открытые предприятия общественного питания |  |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;

- хозяйственные корпуса;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.11. Градостроительный регламент зоны, лесопарков, городских лесов и активного отдыха (Р-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, организации отдыха, преимущественно спортивного)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные разрешённые виды использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Использование, определённое в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов | площадки, мастерские, площадки для сбора мусора |
| Плоскостные спортивные сооружения |  |
| Лодочные станции, причалы |  |
| пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции |  |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Зелёные насаждения, в т.ч. зеленые насаждения специального назначения в санитарно-защитных зонах в соответствии с действующими нормативами |  |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон |  |
| объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- административные здания;

- хозяйственные корпуса;

- объекты инженерного обеспечения;

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 30,31 настоящих Правил.

Зоны специального назначения:

Статья 29.12. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные разрешённые виды использования змемльных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии) |  |
| Бюро похоронного обслуживания |  |
| Дома траурных обрядов |  |
| Дома поминальных обедов |  |
| Склепы |  |
| Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий |  |
| Аптечные пункты и киоски |  |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Объекты гражданской обороны |  |
| Общественные туалеты |  |
| Магазины по продаже ритуальных принадлежностей | автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| Здания и сооружения культового назначения |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |  |

Условно разрешённые виды использования объектов земельных участков для зоны С-2 не устанавливаются.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 10м, в том числе их площадь – 100 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 20%;

5) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки, школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 м;

6) размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается;

7) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.13. Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (С-3)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков деятельность которых связана с переработкой отходов производства и потребления).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные разрешённые виды использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |
| Обезвреживание, захоронение твердых бытовых отходов, отходов промышленного производства, размещение отстойников сточных вод с соблюдением мер по предотвращению загрязнения почв, подземных и поверхностных вод, воздуха. Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» | эксплуатация, реконструкция, расширение, а также новое строительство зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения основных функций. |
| Рекультивация отработанных участков свалок, отвалов и других мест складирования отходов; |
| Озеленение, сельскохозяйственное использование |
| Вторичное использование складируемых отходов для производственных нужд |
| Обеспечение санитарно-защитных зон. |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 30м, в том числе их площадь – 300 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30%;

5) скотомогильники размещают на участке земли площадью не менее 600 кв. м, уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее двух метров от поверхности земли.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитально-

го строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.14. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1)

(выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов капитального строительства и земельных участков сельскохозяйственного производства, в т.ч. тепличных хозяйств, питомников)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Поля и участки для выращивания сельхозпродукции | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников. |
| Пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений |
| Производственные и складские предприятия сельхозназначения |
| Животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия |
| Предприятия по ремонту сельхозтехники |
| Питомники, оранжереи, теплицы, парники |
| Коммунально-складские и производственные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50м |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Объекты гражданской обороны |  |
| Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков:

- объекты личного подсобного хозяйства;

- торговые объекты.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 30м, в том числе их площадь – 300 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30 %;

5) древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка;

6) дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка;

7) обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка;

8) парковки – не более 5%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.15. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных хозяйств (СХ-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводчества)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| Основные виды разрешённого использования земельных участков: | Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков: |
| --- | --- |
| Садовые и дачные дома | хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, индивидуальные резервуары для хранения воды, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| Аптечные пункты |  |
| Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м. | гостевые автостоянки |
| Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | площадки для сбора мусора |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| Объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны СХ-2 не устанавливаются.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30 %;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

2. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

3. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

4. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) — 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4;

- от других построек — 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;

- от кустарника — 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более, чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

5. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 12 м;

- до душа, бани (сауны) — 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства —8 метров.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 метров).

7. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 29.16. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (НТ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных на незастроенных и неосвоенных территориях неудобий по условиям строительства, иных неосвоенных территорий)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования земельных участков:

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения.

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков для зоны НТ не устанавливаются.

Условно разрешённые виды использования земельных участков для зоны НТ не устанавливаются.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 1;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 30,31 настоящих Правил.

Статья 30. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия при подготовке документов территориального планирования, планировки территорий, проектной документации, внесении изменений в такие документы определяется в порядке, установленном законодательством, органом государственной власти Хабаровского края, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте (приложение 2 к настоящим Правилам), определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 29.1-29.19 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение 1 к настоящим Правилам), с учётом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте (приложение 2 к настоящим Правилам), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Хабаровского края, органов местного самоуправления.

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

2) разрешённые виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

6. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

2) разрешённые виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

7. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой Пуирского сельского поселения. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

2) разрешённые виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

8. Режим использования земельных участков, находящихся в пределах зон воздушных коридоров аэродромов, зон, подверженных воздействию взрыво-пожароопасных объектов, зон затопления однопроцентным паводком, ограничения на строительство на них объектов капитального строительства определяются техническими регламентами.

9. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

10. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

Статья 31.Ограничения на использование объектов покрытых поверхностными водами и береговых полос общего пользования.

Требования к параметрам ограничений установлены в соответствии со следующими документами:

-Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

-СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

-СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным Кодексом.

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

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

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

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям Пуирского поселения органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более, чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более, чем 10 километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 32. Описание ограничений по экологическим и санитарно- эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон ограничений градостроительной деятельности, обозначенных на карте (приложение 1 к настоящим Правилам), определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 29.1-29.19 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение 2 к настоящим Правилам) с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте (приложение № 1 к настоящим Правилам), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей (Порядок применения градостроительных регламентов) настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

- Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН) 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Статья 33. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 34. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства

В целях исключения различной трактовки определений видов использования земельных участков и объектов капитального строительства Правилами установлены следующие определения некоторых видов использования:

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонт обуви, одежды и т.п.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением, туристической базой, базой отдыха, гостиницей, и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, ОД размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоквартирный жилой дом – здание, предназначенное для постоянного проживания людей и состоящее из квартир числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации – лестницы, лифты, коридоры.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должен быть обеспечен твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленением высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Площадка для торговли "с колёс" - специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_